

26-UB2-00146.2/2024  
24/134

Excmo. Ayuntamiento de Algete

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior con el número 10/681818.9/24, de 6 de agosto de 2024 por el que viene a interesar informe en relación con el Avance del Plan de Sectorización del Sector AlgeteNorte y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, formula el siguiente Documento de Alcance:

## 1. ANTECEDENTES

### 1.1 Expedientes relacionados

#### 1.1.1 Plan Parcial del Sector SAU-21 del PGOU del término municipal de El Molar. Expediente SIA 25/012

Con fecha 17 de enero de 2025 y núm. de referencia 10/036589.9/25, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria procedente del Ayuntamiento de El Molar en relación con el Plan Parcial del sector del suroeste SAU-21 de las NNSS de El Molar.

El SAU-21 de El Molar limita al norte y al este con Suelo No Urbanizable Preservado de El Molar; al oeste y suroeste con Suelo No Urbanizable de Algete; por el sur el sector llega hasta el límite municipal, lindando con la Cañada de los Rileros y zona de montes preservados, Suelo No Urbanizable de Especial Protección, próximos a la Urbanización Santo Domingo, perteneciente al término municipal de Algete.

El Plan Parcial del SAU-21 busca dar continuidad a las tramas de urbanizaciones consolidadas a lo largo de la A1 (Santo Domingo, Ciudalcampo y Valdelagua), integrándose con los municipios vecinos como Algete y San Sebastián de los Reyes.

Con fecha 28 de octubre de 2025 y num. de referencia 10/904306.9/25 la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular formula Documento de Alcance.

En este Documento de Alcance se dispone que el promotor elaborará un estudio ambiental estratégico que deberá tener en cuenta que en el mismo entorno se está tramitando el Plan de Sectorización del Sector AlgeteNorte, el Plan Especial de conexión de infraestructuras exteriores del Sector SAU-21 en el término municipal de El Molar, Algete y Colmenar Viejo y el Avance del PGOU de El Molar, debiéndose estudiar las sinergias ambientales que produce la ejecución simultánea de dichos instrumentos urbanísticos.

#### 1.1.2 Plan Especial de Conexión de Infraestructuras que afecta a terrenos de los términos municipales de El Molar, Algete y Colmenar Viejo. SIA 25/053

Con fecha de 1 de abril de 2025 y referenciado con el número 10/275744.9/25, el Área de Tramitación y Resolución de Procedimientos remite al Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, en relación con el Plan Especial de Conexión de Infraestructuras Exteriores del Sector SAU 21, en los términos municipales de El Molar, Algete y Colmenar Viejo.

El objeto de este Plan Especial es planificar la conexión viaria de la autovía A-1 desde el pk.30+650 con el Plan Parcial del Sector SAU-21. Se plantea como una infraestructura básica del territorio que conforma una red pública a nivel supramunicipal.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0964222140517210744373

Con fecha 11 de noviembre de 2025 y num. de referencia 10/943421.9/25 la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular formula Documento de Alcance.

En este Documento de Alcance se dispone que el promotor elaborará un estudio ambiental estratégico que deberá tener en cuenta que el Plan Especial de Conexión de Infraestructuras Exteriores del Sector SAU-21, se verá afectado por los siguientes planes y proyectos: Avance de Plan General de Ordenación Urbana de El Molar, Avance el Plan Parcial del SAU-21, Avance del Plan de Sectorización del sector AlgeteNorte, Proyecto de Trazado: "Acondicionamiento urbano de la autovía A-1a. Construcción de bulevar central y reordenación de accesos. Travesía El Molar - Pedrezuela. Provincia de Madrid", de clave 33-M-15130 y Anteproyecto "Adecuación, reforma y conservación del Corredor del Norte. Autovía A-1.Tramo: Madrid – El Molar. P.k. 12,0 a 47,0" de clave A0-0071, debiéndose estudiar las sinergias ambientales que produce la ejecución simultánea de dichos planes y proyectos.

## 1.2 Antecedentes administrativos

Según publica el BOCM núm. 146, del 20 de junio de 2024, el alcalde-presidente del Ayuntamiento de Algete ha dictado decreto de Alcaldía número 1597, de 3 de junio de 2024, relativo al Avance de planeamiento del Plan de Sectorización del Sector AlgeteNorte, en desarrollo del Plan General de Algete (Madrid), a iniciativa de la Compañía Mercantil Algete Norte, S. A. decretando la apertura de un período de información pública para participación ciudadana por plazo de cuarenta y cinco días.

Con fecha 18 de julio de 2024 y ref. 10/641333.9/24 tiene entrada con destino a la Subdirección General de Urbanismo, solicitud de Informe de Impacto Territorial del Avance del Plan de Sectorización del Sector AlgeteNorte, en desarrollo del Plan General de Algete.

La Dirección General de Urbanismo con fecha 2 de agosto de 2024 y número de referencia 10/681818.9/24, tras analizar el expediente y comprobar que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como con el artículo 18 de Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental en cuanto a su Evaluación Ambiental Estratégica, remite a la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica del Avance del Plan de Sectorización del Sector AlgeteNorte.

Documentación que se adjunta:

- Tomo I. Resumen Ejecutivo.
- Tomo II. Memoria de Información.
- Tomo III. Planos de Información.
- Tomo IV. Documento Inicial Estratégico
- Tomo V. Anexos
- Tomo VI. Cuaderno de compromisos

Con fecha 19 de agosto de 2024 y referencia 26/047858.1/24, se comunica a la Dirección General de Urbanismo el inicio del procedimiento y la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

El día 19 de agosto de 2024 se solicita al Canal de Isabel II el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid recibiendo respuesta el día 10 de julio de 2025 con registro de entrada número 10/582975.9/25.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/dsyc>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0964222140517210744373

El día 19 de agosto de 2024 se solicita al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales informe en materia de recursos naturales sostenibles y espacios protegidos, recibiéndose respuesta el día 18 de julio de 2025 con registro de entrada número 10/606149.9/25.

En su informe pone de manifiesto las afecciones a Red Natura 2000, los hábitats presentes en el ámbito objeto del plan, así como la existencia de terreno forestal, exponiendo la obligatoriedad de compensación por la pérdida de terreno forestal para la modificación de la superficie del planeamiento propuesta.

Además de señalar la existencia de afecciones para la avifauna y la existencia de un corredor ecológico, pone de manifiesto la necesidad de coordinar el plan objeto del presente informe y el Plan Parcial SAU 21 de El Molar buscando soluciones que respeten los mismos corredores ambientales en ambas actuaciones. Finalmente contiene un apartado de conclusiones y condiciones que deberán incluirse en el estudio ambiental estratégico y que se contemplan, más adelante, en el punto 4 de este informe.

El 27 de marzo de 2025 la Dirección General de Urbanismo envía la siguiente documentación:

- Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de Algete
- Alegaciones
- Informe de alegaciones firmado por un arquitecto y urbanista
- Informe sobre demanda y oferta potencial. Uso residencial. Algete (Zona Norte). Este documento tiene por objeto justificar o desestimar, desde el punto de vista de mercado, la necesidad de avanzar en un nuevo desarrollo residencial en el municipio de Algete. El informe analiza la demanda potencial de vivienda en los municipios de Alcobendas, Algete, Cobeña, Daganzo de Arriba, El Molar, Fuente El Saz de Jarama, Paracuellos, San Agustín de Guadalix, San Sebastián de los Reyes y Valdeolmos en el periodo 2025-2030 y la oferta de obra nueva que podría incorporarse en dichos mercados en la mencionada fecha. Está redactado a petición del promotor.

### 1.3 Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas

En cumplimiento del artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con fecha 19 de agosto de 2024 se realizan consultas por espacio de treinta días hábiles para que formulen las sugerencias que estimen oportunas a los siguientes organismos:

- Jefatura del Cuerpo de Bomberos.
- Dirección General de Protección Civil.
- Dirección General de Vivienda y Rehabilitación
- Área de Vías Pecuarias
- Área de Sanidad Ambiental.
- Ecologistas en Acción
- Confederación Hidrográfica del Tajo
- Red Eléctrica de España, REE S.A.U.
- Consorcio Regional de Transportes. Área de Estudios y Planificación
- Dirección General de Aviación Civil
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid.
- Área de Instalaciones Eléctricas
- Área de Planificación y Gestión de Residuos

Se han recibido las siguientes respuestas de los organismos antes mencionados:

- Jefatura del Cuerpo de Bomberos, recibido el 30 de agosto de 2024. Emiten sugerencias relacionadas con: seguridad en caso de incendios, en aplicación del CTE DB-SI., distribución de



Hidrantes, según el CTE DB-SI 4 y las normas de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II, influencia de terreno forestal, según CTE DB-SI 5 (Franjas de protección y medidas a adoptar sobre viviendas en proximidad a este entorno).

- Dirección General de Protección Civil, recibido el 10 de septiembre de 2024. Informa que respecto a la consulta realizada no tiene ninguna observación ni sugerencia que realizar.
- Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, recibido el 16 de septiembre de 2024. Informa que los terrenos objeto del Plan de Sectorización se corresponden actualmente con usos agrícolas y no contienen elementos arquitectónicos o urbanos que estén catalogados. Consultado el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos contenido en el Plan General de Algete, se ha podido comprobar que dentro del ámbito territorial del Plan de Sectorización no existe ningún elemento o inmueble que esté incluido en dicho Catálogo municipal. En cuanto a los Inventarios de arquitectura contemporánea de interés e inventario de elementos relacionados con la arquitectura del agua realizados por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, tampoco existen registros en el ámbito territorial afectado.
- Área de Vías Pecuarias, recibido el 23 de septiembre de 2024. Informan de que el ámbito de actuación no tiene afección directa sobre el dominio público pecuario.
- Área de Sanidad Ambiental, recibido el 24 de septiembre de 2024. Contiene criterios sanitarios frente a la proliferación de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos, relativos al abastecimiento de agua de consumo humano y relativos a la selección de especies vegetales y mobiliario urbano en jardines y viales, así como medidas de protección sanitaria relacionadas con la contaminación por la radiación ionizante del terreno.
- Ecologistas en Acción, recibido el 26 de septiembre de 2024. Solicitan el fin de la tramitación del expediente informando negativamente a efectos ambientales, por considerar la imposibilidad de integrar adecuadamente la nueva propuesta urbanística en la estructura de ordenación municipal y por la falta de coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales y municipales para el desarrollo sostenible del territorio. Se trata pues de un escrito de alegaciones o sugerencias que se resume en el siguiente apartado "Alegaciones "de este informe.
- Confederación Hidrográfica del Tajo, recibido el 30 de septiembre de 2024. Establece una serie de consideraciones para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta, sobre el dominio público hidráulico.
- Red Eléctrica de España, REE S.A.U., recibido el 15 de octubre de 2024. Comunican que no existen afecciones a instalaciones propiedad de Red Eléctrica.
- Consorcio Regional de Transportes. Área de Estudios y Planificación, recibido el 21 de octubre de 2024. Señala que el Plan de Sectorización no incluye un Estudio de Transporte y Movilidad en el que se analice la movilidad que generará el ámbito, así como si el sistema actual de transporte público cubriría las necesidades futuras.

También señala que el único viario de conexión con el exterior del ámbito que propone es a través del enlace con la A-1 del pk 30+500, sin plantear crear una trama urbana que comunique con las urbanizaciones cercanas de Santo Domingo y Punta Galea o con la zona industrial junto a la EDAR de San Agustín de Guadalix.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/dsyc>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0964222140517210744373

A continuación, pone de manifiesto que los desarrollos urbanísticos con escasa mezcla de usos y con densidades muy bajas de viviendas, es decir, desarrollos no compactos, generan una dependencia del vehículo privado para las actividades diarias. En este contexto, es importante prever el planteamiento de alternativas solventes y competitivas al uso del vehículo privado en la fase de desarrollo urbanístico.

Finalmente recomienda la realización de un Estudio de Movilidad del sector.

- Dirección General de Aviación Civil, recibido el 30 de octubre de 2024. Pone de manifiesto que no tiene observaciones que realizar dado que emiten informe a los instrumentos de planeamiento en su tramitación urbanística.
- Área de Planificación y Gestión de Residuos, recibido el 21 de agosto de 2025. Pone de manifiesto que no se aprecian indicios de que la calidad de los suelos del sector se haya visto alterada en el pasado en grado suficiente para comprometer la viabilidad de los usos previstos en el Plan de Sectorización.

De todos ellos se adjunta copia.

#### 1.4 Alegaciones

El 3 de junio de 2024, el alcalde-presidente del Ayuntamiento de Algete decretó la apertura de un período de información pública para participación ciudadana por un plazo de cuarenta y cinco días. Dicho Decreto se anuncia en el BOCM núm. 146 de 20 de junio de 2024.

Con fecha 27 de marzo de 2025 se recibe Certificado del Secretario del Ayuntamiento de Algete en el que se pone de manifiesto que se han presentado 71 alegaciones que se relacionan en un cuadro en el que consta la siguiente información de cada una de ellas: nº registro, fecha, descripción y remitente. Estas alegaciones suponen un número mucho más elevado de alegantes al estar suscritas algunas de ellas por varios alegantes y otras formuladas por asociaciones.

En estas alegaciones destacan los siguientes temas:

- Se muestra el desacuerdo con el plan por su afección a terrenos protegidos e inventariados por la Comunidad de Madrid y calificados como de alto interés biológico, ecológico y paisajístico, muy vulnerables a cualquier asentamiento humano con presencia de gran número de aves y de otras especies incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres, entendiendo que cualquier actuación en la zona podría ser constitutiva de un grave delito medioambiental y, por tanto, inductora a emprender acciones legales para impedir que se lleve a cabo su realización y se puedan exigir responsabilidades.
- Se plantean quejas por la afección sobre las poblaciones de peces, invertebrados y anfibios de interés comunitario que se verán afectados por la nueva carga de nitratos y fósforo vertido al río Jarama.
- Se manifiesta el desacuerdo con el plan por pretender desarrollar un suelo incluido en el Corredor Ecológico Principal del Henares, tramo El Chaparral.
- Se pone de manifiesto la contradicción con el modelo territorial del Plan General al constituirse un núcleo de población de tal magnitud que habría de constituir un municipio independiente (imbricación del Ámbito con el Sector SAU 21 de El Molar, Urbanización Santo Domingo, Valdelagua y Ciudalcampo) que supondría llevar a cabo una revisión de Plan General.



- Se plantea la no existencia de un interés general ya que no existe una demanda real de vivienda en Algete, ni hay carencia de suelo residencial y que las necesidades de vivienda que pudiera cubrir esta sectorización, se reducen a un perfil socioeconómico que no representa a la población algeteña. También se alega que no impulsará de manera singular el empleo y que no cumple objetivos de movilidad sostenible.
- Se muestra el desacuerdo con el plan por su alcance supramunicipal al extenderse a terrenos externos a la delimitación del ámbito, necesarios para poder construir las diferentes redes de infraestructuras para dar viabilidad al sector, afectando a suelos de Algete y de otros tres municipios más (San Agustín de Guadalix, Colmenar Viejo y San Sebastián de los Reyes).
- Se indica un posible enmascaramiento de la inviabilidad del sector incluyendo como parte de la documentación un "cuaderno de compromisos" en el que, dada la imposibilidad de materializar todas las cesiones dentro del sector porque afectan a municipios diferentes, se establecen prestaciones adicionales con el fin de lograr la autorización de un sector de imposible integración en el municipio.
- Se señala la afección por sobrevuelo a baja altura de aterrizajes con viento sur a la pista 18R que es lo que genera el problema de ruido sobre la urbanización Ciudad Santo Domingo y que también afectaría al Algete Norte.
- Se indica la posible afección por la puesta en marcha de la prevista ampliación del aeropuerto madrileño Adolfo Suárez Madrid-Barajas, que causará molestias por el ruido y las emisiones de CO<sub>2</sub> sobre la futura población del entorno.
- No consta información alguna sobre la futura red de infraestructuras ferroviarias básicas, ni que se haya realizado consulta al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana o al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) sobre la afectación de los terrenos del Plan de Sectorización del Sector AlgeteNorte, por el futuro trazado ferroviario junto a la urbanización Santo Domingo por la prolongación de la línea C-4 de Cercanías Madrid hasta Algete y San Agustín de Guadalix, con paradas intermedias en el Centro Comercial Mega Park, Hospital Universitario Infanta Sofía, y las urbanizaciones de Ciudalcampo/Santo Domingo.
- Se indica que la ampliación a tres carriles en la autovía A-1 entre el enlace del RACE y el Norte de San Agustín de Guadalix es inadecuada para resolver el problema de movilidad de la zona instando al Plan de Sectorización del Sector AlgeteNorte a que contemple soluciones al problema de movilidad de los nuevos vecinos y de los núcleos de población aledaños con la implementación de carriles reservados a transporte público.
- No se prevé la construcción de un nuevo centro de Salud ni de un Consultorio Médico por lo que el alegante considera necesario que el Plan de Sectorización contemple soluciones al problema de la sanidad en el municipio, entre los que están la construcción de un nuevo consultorio en AlgeteNorte, el refuerzo de recursos en el Consultorio de Santo Domingo o incluso la construcción de un nuevo Centro de Salud de referencia de Algete.
- Se indica la ausencia de consideración a los aspectos relacionados con la incidencia territorial del Plan de Sectorización de AlgeteNorte en los municipios colindantes, las infraestructuras y servicios afectados, los sistemas generales, la movilidad y el transporte, etc. en especial, en lo relativo a su necesaria continuidad total o parcial con el sector SAU-21 de las Normas Subsidiarias de El Molar.
- Se solicita también que se tome en consideración que el ámbito norte limita por el este con el SAU-21 así como la existencia del Plan Especial de Infraestructuras (PEI) para la conexión del sector SAU-21 con la autovía A1, que hacen completamente necesario tener en cuenta, con el debido nivel



de detalle, la existencia de dicho ámbito SAU-21 y de sus antecedentes en cualquier tramitación urbanística que se pretenda impulsar en relación con el sector AlgeteNorte.

- Se pide la toma en consideración de la escritura de protocolización y elevación a público de constitución de servidumbre de paso a favor de los terrenos del SAU-21, en virtud de la cual se identificaba como predio sirviente las fincas propiedad de la sociedad Algete Norte situadas entre la Carretera de Burgos y el lindero Oeste del SAU-21, y como predio dominante los terrenos incluidos en el SAU-21, propiedad de las sociedades promotoras de dicho ámbito.

Por otro lado, se han recibido en esta Dirección General diversos escritos que presentan alegaciones y solicitan la emisión de informe negativo que concluya el expediente objeto de informe.

El escrito presentado por Ecologistas en Acción responde a una consulta directa derivada del artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación. No así los escritos presentados por la organización Liberum Natura el 25 de septiembre de 2024 y por la Asociación Ecologista El Soto el 27 de septiembre de 2024. No obstante, hay que señalar que ambos son idénticos en cuanto a contenido al presentado por Ecologistas en Acción que se resume a continuación:

#### **Primera. - Sobre la reclasificación del suelo del nuevo ámbito.**

*No estamos ante una actuación que se precise para satisfacer necesidades, como el propio avance evidencia, sino ante una iniciativa privada cuyo fin último es rentabilizar el suelo que como bien dice, lleva inmovilizado desde hace 30 años, y, por tanto, sin rentar beneficios.*

*La clasificación de este ámbito como suelo urbanizable y su transformación residencial, ya fue propuesta por la propiedad, durante la tramitación del vigente PGOU y fue desestimada, en 1997, en base a los límites del crecimiento del municipio y al interés supramunicipal.*

*Partir del hecho de que todo el suelo no urbanizable común puede ser transformado a suelo urbanizable por aplicación de una disposición transitoria normativa, a nuestro entender podría vulnerar el mandato del art. 45 de la Constitución española: "Los poderes públicos velarán por la utilización racional de todos los recursos naturales".*

#### **Segunda. - Sobre la falta de fundamento de la necesidad de desarrollar el sector Algete Norte**

##### **1. No existe una demanda real de vivienda en Algete**

*No existe un aumento demográfico significativo durante los últimos 15 años y existe un gran número de viviendas vacías.*

*Estos datos desmontan el argumento de que el proyecto urbanístico cumpla un servicio de interés para cubrir las necesidades propias de los habitantes del municipio, puesto que hay viviendas vacías sin crecimiento demográfico y con una reducción del número de niños/as. A la vez, queda patente que tampoco hay un interés real por parte de gente de fuera de Algete en comprar su vivienda en el municipio.*

##### **2. Las necesidades de vivienda que pudiera cubrir esta sectorización, se reducen a un perfil socioeconómico que no representa a la población algeteña.**

*La propuesta de ordenación pormenorizada de Algete Norte plantea una tipología de vivienda con predominio de la vivienda unifamiliar y de baja densidad.*



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid.dcsy>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0964222140517210744373

*Este tipo de viviendas en el mercado libre tiene un precio elevado y alejado de las capacidades del perfil socioeconómico mayoritario de la población de Algete sujeto por otro lado, a la incertidumbre sobre el comportamiento de la economía y el parque residencial en los próximos años. El hecho de que Algete figure en el número 16 entre los municipios con una mayor renta bruta media de la Comunidad de Madrid, se explica por el tremendo desequilibrio entre una minoría de población de rentas muy altas residentes en urbanizaciones de lujo como Santo Domingo y el resto de la población.*

*En relación a la vivienda con algún grado de protección se propone solo la VPPL, no se incluye vivienda sujeta a algún régimen de protección pública de alquiler. Tampoco se contempla vivienda social.*

*En definitiva, la propuesta de sectorización de Algete Norte, fomenta la especulación del suelo.*

*3. Si existiese necesidad real de vivienda, las previsiones del PGOU vigente se ajustaría mejor a las necesidades.*

*4. AlgeteNorte es un ámbito alejado del núcleo urbano principal del municipio, situado en el extremo occidental del municipio y sin conexiones a la trama urbana, difícilmente podría ser el mejor destino para dar respuesta a posibles necesidades de vivienda.*

*Dada la complejidad que supone la tramitación y ejecución de este sector, no puede afirmarse que resolverá problemas habitacionales en el municipio. Todo lo contrario, posiblemente genere graves problemas a núcleos urbanos consolidados como la urbanización Ciudad Santo Domingo que de hecho viene oponiéndose al desarrollo desde de este sector desde hace 30 años.*

### **Tercera. - Deficiencias detectadas y cuestiones insuficientemente tratadas en el plan de sectorización**

*Sobre la delimitación del ámbito.*

*El ámbito real del sector se extiende a terrenos externos a esa delimitación, necesarios para poder construir las diferentes redes de infraestructuras para dar viabilidad al sector, afectando a suelos de Algete y de otros tres municipios más (San Agustín de Guadalix, Colmenar Viejo y San Sebastián de los Reyes).*

*Redes públicas de nivel supramunicipal.*

*Conexión viaria con la autovía A-1, a través del término municipal de Colmenar Viejo, incluyendo un paso superior sobre el río Guadalix. El nuevo sector solo tiene un acceso, el viario de conexión con la A-1 sobre el río Guadalix.*

*Conexiones exteriores a los sistemas de saneamiento de la EDAR de San Agustín de Guadalix y de la EDAR Arroyo de Quiñones, atravesando suelos de Colmenar Viejo, San Agustín de Guadalix y San Sebastián de los Reyes. Los colectores que parten del nuevo sector afectarían al Parque Fluvial y discurrirían en paralelo, en distintos tramos al río Guadalix (ZEC Cuenca río Guadalix).*

*Conexiones exteriores a la red de gas, red de telecomunicaciones, red de electricidad, todas ellas junto a la A-1.*

*La red de abastecimiento, conecta en dos puntos, uno junto al arroyo de la Fresneda, en San Agustín de Guadalix y otro junto al arroyo del Arenal en el extremo norte de la urbanización Ciudad Santo Domingo.*



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid.dcsy>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0964222140517210744373

*La red de saneamiento de aguas pluviales, igualmente atraviesa el denominado Parque Fluvial y tiene 3 puntos de vertido. Los situados más al norte y más al sur, van directamente al río Guadalix y un tercero, situado entre la zona norte y la zona sur del sector que vierte sobre el arroyo del Arenal. Estos puntos de vertido requieren de la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.*

*La construcción de todas estas redes necesita de la ocupación de terrenos externos a la delimitación del ámbito AlgeteNorte. Los terrenos necesarios para conectar y/o construir estas redes de infraestructuras no se cuantifican y no se computan como suelos de cesión de redes supramunicipales. Estas cesiones, al ser externas al municipio de Algete, en su mayoría, deberían tramitarse ante los ayuntamientos afectados o ante las administraciones o entidades públicas competentes. Por tanto, estamos ante un plan urbanístico que excede la competencia municipal, de imposible integración en la estructura municipal y que por ello tiene un evidente alcance supramunicipal.*

*Sobre lo que el avance denomina Parque Fluvial y las pretensiones de transformar un suelo no urbanizable de protección es una extensión del suelo urbano.*

*El avance incluye que la Compañía Mercantil Algete Norte, S. A cederá una superficie de 324.956,56 m<sup>2</sup>, situada entre el río Guadalix y el límite oeste del sector, al que es colindante. Esta franja de terreno, denominada Parque Fluvial por el avance, se superpone, de forma discontinua al espacio protegido Red Natura 2000 ZEC Cuenca del río Guadalix.*

*Lo que el avance denomina Parque Fluvial coincide prácticamente en su totalidad, salvo una pequeña porción de 637,84 m<sup>2</sup> al sur de la zona sur del ámbito, con lo que el PGOU clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección Parque Fluvial Vega del Jarama. El objetivo del PGOU es proteger el curso del río Guadalix y su entorno, hasta la confluencia con río Jarama, donde la zona de protección se amplía al cauce del Jarama y su entorno. Parte de esta zona de suelo no urbanizable de protección se solapa con la ZEC Cuenca del río Guadalix y con la ZEC Cuenca de los ríos Jarama y Henares y con la zona de flujo preferente del Guadalix.*

*El avance prevé la urbanización del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Parque Fluvial Vega del Jarama y la implantación de usos ajenos a la naturaleza y fin del mismo.*

*El suelo no urbanizable de protección no puede convertirse en una extensión del suelo urbano para instalar edificaciones y actividades complementarias de los usos urbanos. La función de esta clase de suelo es conservar los valores ecológicos y la funcionalidad de los ecosistemas naturales. Lo que el plan de sectorización propone es transformar estos suelos en zonas verdes de uso del sector sin incluirlas en la delimitación del plan de sectorización*

*Sobre el suelo de actividades económicas y dotacionales, externas al sector y localizado en Colmenar Viejo*

*En todos los planos de ordenación y en las imágenes que se insertan en los diferentes documentos que conforman el plan de sectorización, aparece una zona, en trama morada, fuera de la delimitación del sector, en el término municipal de Colmenar Viejo.*

*Sorprende que de ese suelo no se diga nada en la documentación. No se refleja en los planos de la serie de información y ni siquiera se menciona en el “cuaderno de compromisos”. Solo en la leyenda del plano de ordenación O.4.1 se dice que se trata de una zona destinada a actividades económicas y dotaciones.*



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/dcsy>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0964222140517210744373

#### **Cuarta. - Sistema de Saneamiento Arroyo Quiñones**

*Se plantea conectar con un colector que está en estudio por parte del Canal de Isabel II para evacuar las aguas residuales de la urbanización Ciudadalcampo a la EDAR Arroyo Quiñones en San Sebastián de los Reyes.*

*Se propone, precisamente, la conexión del sistema proyectado sobre este nuevo colector, que podría transportar de esta forma las aguas residuales de Ciudadalcampo, Santo Domingo y AlgeteNorte.*

*La nueva carga tendrá incidencia negativa y directa sobre la calidad del ecosistema fluvial de la Zona Especial de Conservación (ZEC) “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”, y muy especialmente sobre las poblaciones de peces, invertebrados y anfibios de interés comunitario que se verán afectados, entre otros, por la nueva carga de nitratos y fósforo vertido al río Jarama.*

#### **Quinta. - Aguas subterráneas**

*La impermeabilización del sector por el asfaltado y construcción de infraestructuras afectará negativamente a la masa subterránea de agua Manzanares-Jarama MASb 031.010. Consideramos necesario un estudio sobre las consecuencias que tendrá el desarrollo del sector sobre esta masa de agua subterránea y el régimen fluvial del Guadarrama y del Jarama.*

*El desarrollo de actividades “lúdicas y recreativas” públicas y privadas en el denominado Parque Fluvial del río Guadarrama y en el entorno de la urbanización se generará una compactación del suelo, mayor escorrentía y una reducción en la captación de aguas subterráneas, convirtiéndose el agua en un recurso escaso. Por este motivo se considera también necesario un estudio profundo sobre el aumento de la erosión por la compactación del suelo, la potencial pérdida de cubierta vegetal, el tránsito de vehículos con fines recreativos por caminos y terrenos en el entorno del sector y las actividades propuestas en el denominado Parque Fluvial.*

#### **Sexta. - Afecciones directas sobre hábitats de interés comunitario**

*Se hace necesario un estudio sobre las repercusiones sobre la fauna y la flora como consecuencia de las presiones antrópicas y la pérdida de hábitat en la Zona de Especial Conservación (ZEC) de la Cuenca del Río Guadarrama (ES3110003). También un estudio sobre la pérdida del potencial ecológico de unos terrenos en regeneración (más del 65%) por abandono de las labores agrícolas donde menos del 35% está destinado al secano.*

*Se considera, también, necesarios estudios sobre las afecciones en la actividad fotosintética de la flora, especialmente la localizada en el espacio protegido de la Red Natura 2000 y Zona de Especial Conservación (ZEC) de la Cuenca del Río Guadarrama (ES3110003), debido a la generación de polvo y vertidos como consecuencia del proceso de construcción y transformación del sector.*

#### **Séptima. - Sobre el ruido por el sobrevuelo de aviones**

*No se tiene en cuenta el sobrevuelo a baja altura de aterrizajes con viento sur a la pista 18R que es lo que genera el problema de ruido sobre la urbanización Ciudad Santo Domingo y que también afectaría al AlgeteNorte.*

#### **Octava. - Corredor ecológico y zonas forestales**

*El terreno delimitado como AlgeteNorte está incluido parcialmente en el corredor principal denominado Corredor Henares y en concreto en el tramo denominado El Chaparral.*



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid.dcsy>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 096422214051721074373



## ***Novena. - Paisaje.***

*La calidad paisajística es alta y el encinar está en clara expansión.*

### **2. CONTENIDO Y ALCANCE DEL PLAN DE SECTORIZACION**

El suelo a que se refiere el Plan se extiende sobre una superficie de 839.849,36 m<sup>2</sup> situada en el extremo noroeste del término municipal, entre el límite con El Molar, San Agustín de Guadalix y Colmenar Viejo, al norte de la urbanización Santo Domingo. Está clasificado en el vigente Plan General de Algete como no urbanizable común.

El ámbito incluye algunos árboles dispersos, y también una agrupación de encinas, un pinar de pino carrasco y algunos ejemplares de chopo y se siembra de cereal de secano, y, en parte, se destina a pastos.

La compañía mercantil Algete Norte, S.A. es propietaria de un porcentaje superior al 70% del suelo incluido en el sector que se delimita.

El suelo que analiza la documentación aportada está clasificado en el vigente Plan General en parte como no urbanizable común y en parte como no urbanizable de especial protección: Parque Fluvial de la vega del Río Jarama y protección de acuíferos.

#### **2.1 Alternativas**

Se proponen tres alternativas:

Alternativa cero, o de no actuación, que supondría mantener la estructura municipal sin modificación. Es la foto de la situación actual. Esta alternativa, a juicio del promotor, debe rechazarse, porque supondría alargar en el tiempo la necesidad de dotar a la población de viviendas y de un lugar de trabajo y adecuado para el ocio y las dotaciones públicas.

Alternativa 1 “de uso Residencial” en la que se prevé el desarrollo de una unidad residencial con complemento de actividades económicas de usos terciario y dotacional.

La propuesta incluye 1.260 viviendas, 650 de ellas sometidas a algún régimen de protección y actividades terciarias y dotacionales

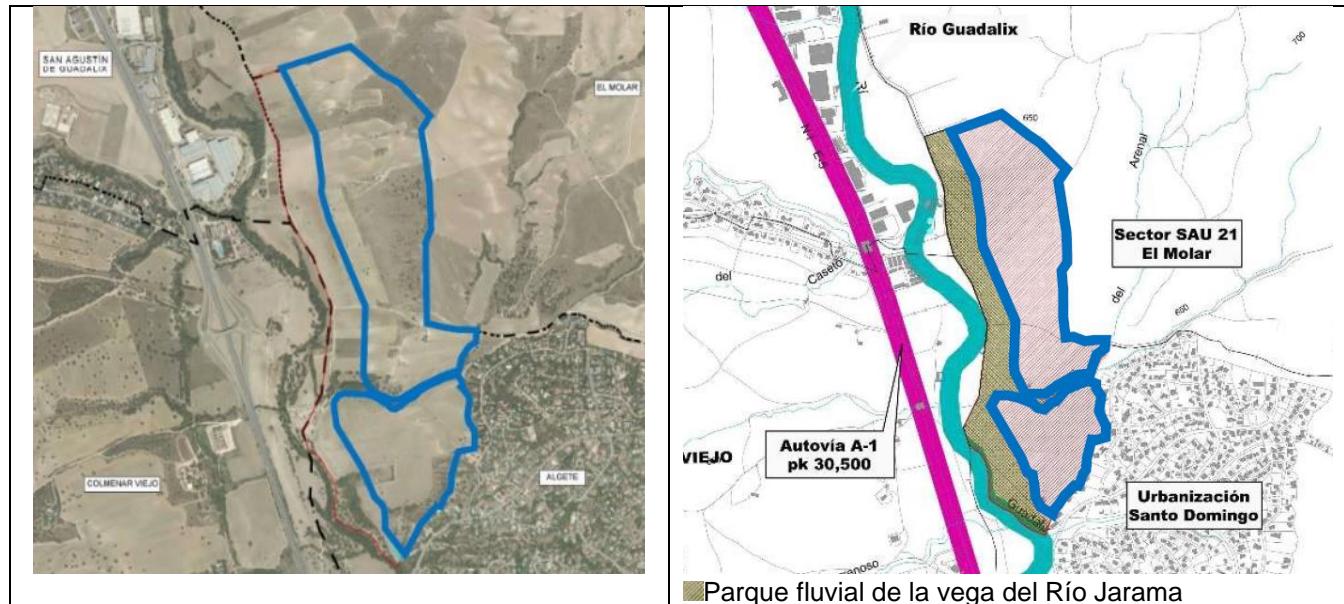
Alternativa 2 “de actividades económicas” en la que se prevé el desarrollo de una unidad de actividades económicas de usos terciario e industrial.

Teniendo en cuenta que, a juicio del promotor, la Alternativa 2 también debe descartarse por considerar esta localización poco adecuada para el desarrollo de una iniciativa de estas características, máxime teniendo en cuenta la previsión ya ordenada estructuralmente desde el PGOU en el margen de la carretera M-106 para un desarrollo importante de actividades económicas que, en parte, ya está ejecutado y en uso, la alternativa seleccionada por el promotor es la 1 al entender que favorece el crecimiento de la población residente y es la más adecuada para dar respuesta a las variables de sostenibilidad y principios ambientales y supone un escenario de futuro más coherente.

#### **2.2 Propuesta urbanística**

El sector AlgeteNorte (839.849,36 m<sup>2</sup>) se divide en dos ámbitos, Norte y Sur, separados por el suelo no urbanizable de protección del arroyo del Arenal, tributario del río Guadalix. Su acceso se dispone a partir de la autovía A-1, en la intersección situada en el pk 30+500.

El área de suelo *Parque Fluvial de la vega del Río Jarama*, más la mínima parte del LIC clasificado como no urbanizable común, tiene una superficie de 325.603,39 m<sup>2</sup> (324.965,55 + 637,84) y es exterior al sector AlgeteNorte.



#### ÁMBITO NORTE

587.093,60 m<sup>2</sup>



Limita al norte con el término municipal de El Molar, en línea recta de 300 m.

Limita al este con el término municipal de El Molar, en línea quebrada de longitud total 1.570 m (SAU-21).

Limita al sur con suelo no urbanizable de protección del arroyo del Arenal, en línea quebrada de longitud total 500 m.

Limita al oeste con suelo no urbanizable de protección del río Guadalix, *Parque Fluvial de la vega del Río Jarama*, en línea quebrada de longitud total 1.400 m.

#### ÁMBITO SUR

252.755,76 m<sup>2</sup>



Limita al norte con suelo no urbanizable de protección del arroyo del Arenal, en línea quebrada de longitud total 600 m.

Limita al este con la Urbanización Santo Domingo de Algete, en suelo urbano consolidado, en línea quebrada de longitud total 930 m.

Limita al oeste con suelo no urbanizable de protección del río Guadalix, *Parque Fluvial de la vega del Río Jarama*, en línea quebrada de longitud total 730 m, y con el LIC del Guadalix en línea quebrada de longitud total 50 m.

La iniciativa de sectorización propone la delimitación de un sector para el desarrollo de una unidad residencial, mayoritariamente en régimen de viviendas de protección pública, y de actividades terciarias y dotacionales, siendo uso incompatible el industrial.

El Plan de Sectorización incluye la completa ordenación pormenorizada del sector que se delimita y la delimitación de una Unidad de Ejecución con simultáneo establecimiento del sistema de ejecución que será privado por compensación.





Se delimita el sector ocupando el suelo clasificado como urbanizable no sectorizado situado en el extremo noroeste del término municipal, excepto la incidencia del LIC del Guadalix, con uso global residencial. El uso industrial es incompatible.

El aprovechamiento unitario del área de reparto es  $AUR = 0,1958 \text{ m}^2/\text{m}^2$  referido al uso residencial de viviendas libres. La superficie máxima edificable, a establecer en la ordenación pormenorizada del sector, será compatible con el aprovechamiento urbanístico.

El régimen de protección de las viviendas: se destina a este uso al menos el 40% de la superficie edificable residencial.

Se plantean como redes públicas de niveles supramunicipal y general la conexión viaria con la autovía A-1, a través del término municipal de Colmenar Viejo. El cruce con el río Guadalix se ejecutará con paso superior, con tráfico discriminado para vehículos a motor, peatonal y para otros medios no motorizados. Las conexiones exteriores de los servicios de urbanización en las redes existentes situadas en Colmenar Viejo y en San Agustín de Guadalix.

La red viaria principal del sector se integrará en la correspondiente municipal de nivel general. Se califica una parcela de superficie superior a 2,50 ha para equipamientos públicos municipales de nivel general

Condiciones para el desarrollo pormenorizado del sector que se reflejan en el Avance:

- Tipologías edificatorias: vivienda unifamiliar aislada y en agrupaciones en condominio en pequeñas comunidades; viviendas en bloque de un máximo de, o bien dos (B+I) plantas más ático y o bajo cubierta, o bien tres (B+II) plantas, en pequeñas comunidades; usos terciarios y dotacionales en edificaciones aisladas, de uso exclusivo, de un máximo de tres (B+II) plantas.
- Se minimizará la calificación de calles públicas, en favor de la movilidad privada que, en su caso, se resolverá en el interior de las manzanas.
- Se respetará el arbolado existente. Cuando sea imprescindible su apeo, se compensará en las zonas verdes del sector, atendiendo a la edad y tipo de los ejemplares sustituidos.
- La ordenación del sector integrará las edificaciones en su entorno con criterios de máximo respeto al paisaje. Se atenderán las instrucciones que resulten de los estudios de alcance sectorial en materia de movilidad y transporte público, paisaje, ruido, contaminación electromagnética, hidrología y patrimonio cultural.
- Se incorporarán las medidas de sostenibilidad ambiental que garanticen el adecuado consumo de recursos, consideración del ciclo del agua y optimización de la eficiencia energética.
- Se garantizará la permeabilidad territorial con el entorno.
- La circunstancia de que la conexión exterior del sector con la autovía A-1 deba atravesar el municipio de Colmenar Viejo, y algunas de las infraestructuras de los servicios se situarán también fuera de Algete, exige la formación de un Plan Especial.

Se propone un número máximo de 1.260 viviendas:



- 610 viviendas libres unifamiliares: de las cuales 110 en parcelas privativas de superficie media 1.400 m<sup>2</sup>, superficie edificable 240 m<sup>2</sup> y 500 viviendas agrupadas en pequeñas comunidades en las que se comparten servicios comunes e instalaciones deportivas y seguridad, 450 m<sup>2</sup>, ocupando entre el 20 y el 30% del suelo de las parcelas netas.
- 650 viviendas de protección pública en bloques de, o bien dos (B+I) plantas más ático y o bajo cubierta, o bien tres (B+II) plantas, en pequeñas comunidades.

Se proponen también actividades terciarias y dotacionales privadas, en bloques de un máximo de tres (B+II) plantas, ocupando entre el 20 y el 40% del suelo de las parcelas netas.

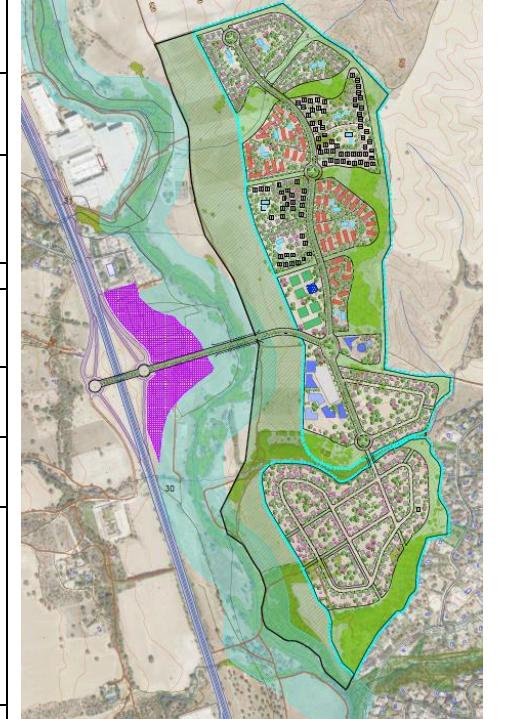
Las redes públicas de nivel local complementarán a las correspondientes de nivel general. Se prevé en el sector con destino a zonas verdes locales 195.138,48 m<sup>2</sup>; equipamientos de la red general 25.018 m<sup>2</sup>; y red viaria de niveles general y local 89.334,88 m<sup>2</sup>, en total 309.491,36 m<sup>2</sup>. Las calles interiores al sector –avenida principal y calles de la red secundaria- ocupan una superficie equivalente al 10,64% del sector.

Se asume la cesión al Ayuntamiento del suelo exterior al sector situado al oeste hasta el borde del término municipal, clasificado en el Plan General como no urbanizable de protección Parque Fluvial, más el suelo clasificado como no urbanizable común que es interior al LIC del Guadalix.

Se entrega al Ayuntamiento una edificación de uso multifuncional para destino a una dotación de nivel general, localizada en el suelo del sector previsto con esta finalidad, de dimensión construida no inferior a 1.500 m<sup>2</sup>.

En el siguiente cuadro se describe el alcance de la propuesta:

USO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE EDIFICABLE m <sup>2</sup>	VIVIENDAS
VL-G 1º	Unifamiliar	157486	26.400	110
VL-G 2º	Unifamiliar	222384	82.374,75	500
Total VL			108.774,75	
VPPL	Bloque (II+Át o III plantas)	103073	72.870	650
AT	Bloque (III plantas)	47415	15.000	
DOT	Bloque (III plantas)		15.000	
Redes públicas	Zonas verdes	195138,48		
	Equipamientos	25.018,00		
	Red viaria	89334,88		
	Total	309491,36	211.644,75	1.260
<b>TOTAL</b>		<b>839849,36</b>		




La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gesiona.comunidad.madrid.csy>  
 mediante el siguiente código seguro de verificación: 0964222140517210744373

## 2.3 Posibles afecciones



Límites "Sector Algete Norte"

 Ámbito Norte

 Ámbito Sur

 Parque Fluvial "Vega río Jarama"

### Red Natura 2000

Una pequeña superficie al suroeste del sector, 637,84 m<sup>2</sup>, se encuentra incluida en el ámbito del LIC/ZEC Cuenca del río Guadalix ES3110003, regulado por el Decreto 106/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria "Cuenca del río Guadalix" y se aprueba su Plan de Gestión.



### Hábitats

En los terrenos incluidos en el Plan se encuentran actualmente los siguientes hábitats de interés comunitario

- 92A0: Bosques galería de Salix alba y Populus alba
- 9340: Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia

### Figuras de Protección

#### Zonas Especiales de Conservación

 ZEC Cuenca del río Guadalix

 ZEC Cuenca del río Manzanares

#### HICs Plan

 9340

 92A0

### Terreno forestal



Existe una superficie de 31,0259 ha que se ajusta a la definición de monte o terreno forestal establecida en la Ley estatal 43/2003 de Montes y en la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid .

Límites "Sector Algete Norte"

 Ámbito Norte

 Ámbito Sur

 Parque Fluvial "Vega río Jarama"

 Terreno Forestal



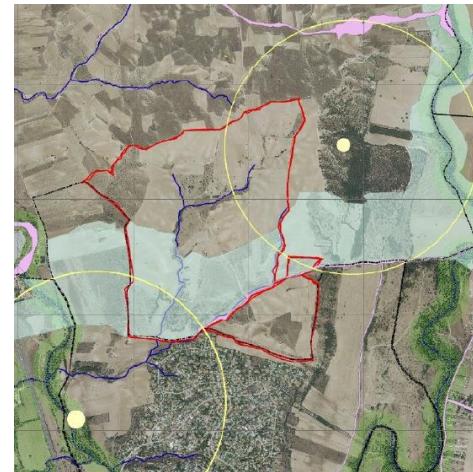
La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid.dcsy>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0964222140517210744373

## Especies protegidas

El ámbito de actuación se ubica en zona de afección de la especie águila imperial *Aquila adalberti*, catalogada en peligro de extinción, habiéndose localizado un nido de esta especie a 180 m del ámbito sur y otros dos nidos aproximadamente a 2.000 m del ámbito norte.

## Corredor ecológico

El ámbito está atravesado por el denominado corredor ecológico principal del Henares (El Chaparral), que conecta el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y el río Guadalix con el río Jarama. Este corredor puede comunicar dos importantes áreas de presencia de aves esteparias como son la zona oeste de colmenar viejo y la ZEPA “Estepas Cerealistas de los ríos Jarama y Henares”.



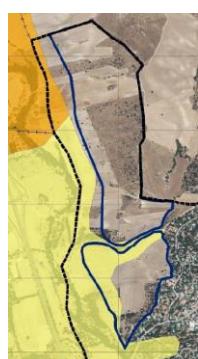
Área con presencia de Águila Imperial Ibérica

Corredor ecológico

## Cursos de agua

Los dos ámbitos que comprenden el sector AlgeteNorte, limitan con el arroyo del Arenal y ambos se encuentran próximos a la zona de policía del río Guadalix.

## Riesgos asociados a grandes presas



Según el Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad de Madrid (INUNCAM), el cauce del río Guadalix que discurre en paralelo al límite occidental del Sector presenta riesgo por la rotura de la Presa de Pedrezuela.

Distinguimos dos zonas:

-  **ZONA I:** La potencialmente afectada por la onda de avenida en la primera media hora.
-  **ZONA II:** La potencialmente afectada por la onda de avenida a partir de la primera hora y hasta las 2 horas de la rotura de la presa.

## Aguas subterráneas

El sector AlgeteNorte se asienta sobre la masa de agua subterránea “ES030MSBT030.010 Madrid: Manzanares-Jarama”, la cual se encuentra en riesgo de no alcanzar el buen estado cuantitativo, según el Apéndice 15 del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Tajo del tercer ciclo (2023 – 2027). Concretamente, según el Apéndice 16 del mencionado Plan Hidrológico, la actuación se ubica en zonas donde sólo se otorgarán concesiones para abastecimiento de población (sombreadas en color rojo) y sólo se otorgarán concesiones para abastecimiento, uso industrial y agropecuario (sombreadas en color verde):



### Captación y abastecimiento de aguas

El ámbito de actuación se encuentra dentro del área de captación de la zona sensible “ES030ZSENESCM844 Embalse del Rey” y en las zonas de abastecimientos identificadas con los códigos ES030ZCCM0000004470, ES030ZCCM0000004467, ES030ZCCM0000004459, ES030ZCCM0000004468, ES030ZCCM0000004465, ES030ZCCM0000004460, ES030ZCCM0000004469, ES030ZCCM0000004464, ES030ZCCM0000004461

### Cambio climático

La documentación ambiental incluye un Anexo I “Estudio de cambio climático” en el que, para calcular la huella de carbono asociada al Plan de Sectorización de AlgeteNorte, se emplea la herramienta de cálculo de emisiones de gases de efecto invernadero desarrollada por la Comunidad de Madrid de manera específica para el planeamiento urbanístico.

Se calculan las emisiones correspondientes a los usos actuales y las emisiones correspondientes a los usos propuestos por el Plan de Sectorización y, por último, se calcula la diferencia entre ambos escenarios, es decir, las emisiones absolutas o futuras entre las emisiones de referencia o actuales concluyendo que el Plan de Sectorización AlgeteNorte supondrá un efecto negativo para la mitigación del cambio climático.,

### Clase agrologica

De acuerdo con el Mapa de Capacidad Agrológica de las Tierras de la Comunidad de Madrid elaborado en 2004, los suelos objeto del plan pertenecen a las clases agrologicas 3es y 3sc.

La memoria del citado Mapa señala que deben preservarse para la actividad agraria las tierras de subclase agrológica 3e.

### Carreteras

El ámbito afecta a la Autovía A-1.

### Ruido

La documentación presenta como anexo II un Estudio Acústico, que refleja lo siguiente:

#### - Zonificación acústica

El Plan de Sectorización contempla como uso global o mayoritario el residencial en el que se insertan usos terciarios por lo que se diferencian las siguientes áreas acústicas:

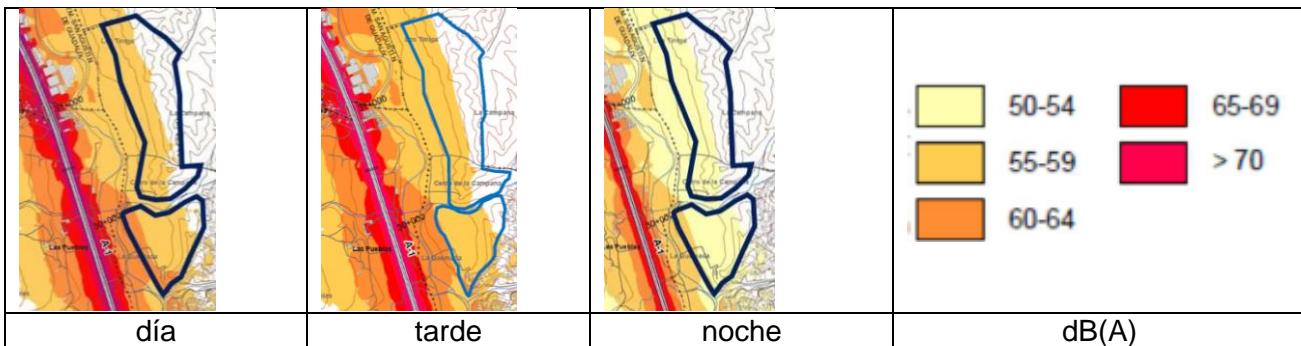
- ✓ Zona residencial, área acústica tipo a.
- ✓ Zona de actividades terciarias, área acústica tipo d.
- ✓ Equipamientos. En función del uso que se proponga en su día, deben corresponder con la clasificación acústica apropiada, c: recreativo y espectáculos, d: terciario distinto de c, e: sanitario, docente y cultural o f: sistemas generales de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.

#### - Principales fuentes de ruido

La Autovía A-1 es el principal foco de ruido en el entorno del ámbito por lo que se ha tomado como referencia de partida el Mapa Estratégico de Ruido de la A-1 .



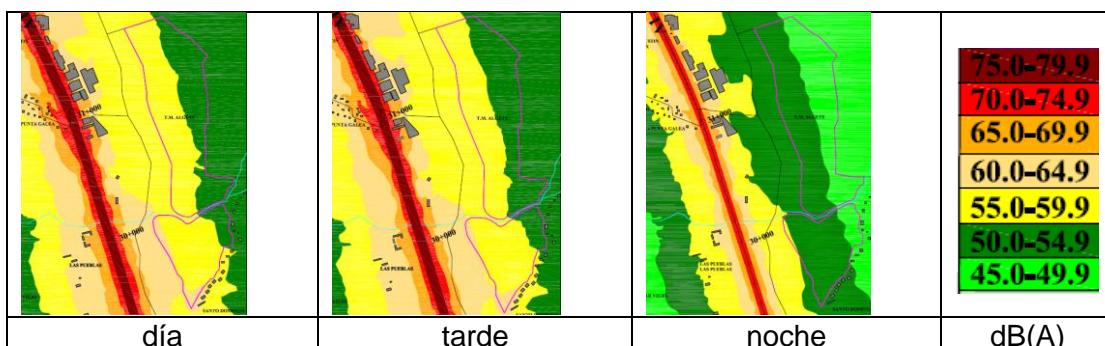
La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación:  
**096422214051721074373**



En el Mapa Estratégico de Ruido de la autovía A-1 se observa que los terrenos del Sector AlgeteNorte se encuentran afectados por la huella sonora de la autovía A-1 en el periodo día y tarde, de tal forma que los terrenos más occidentales del ámbito norte y la mayor parte de los suelos que constituyen el ámbito sur están dentro de los niveles sonoros de 55-59 dB (A), y que una franja occidental del este último presenta niveles sonoros que los sobrepasan.

Durante el periodo noche el sector se encuentra afectado en su límite occidental en el ámbito norte y en casi todo el ámbito sur por niveles sonoros de 50-54 dB (A).

Dado que los Mapas Estratégicos de Ruido fueron calculados con datos de tráfico de años anteriores y que se utilizó un modelo informático diferente se procedió de nuevo a su estimación, obteniéndose los siguientes mapas:



Posteriormente el Estudio repite los cálculos suponiendo la presencia de una barrera acústica de 3 m de altura, situada a lo largo de la carretera A-1, concluyendo que la instalación de una barrera acústica paralela a la carretera A-1, de tres metros de altura, daría lugar a unos niveles sonoros compatibles con los Objetivos de Calidad Acústica, para los usos residenciales, en los tres períodos día, tarde y noche.

### Servidumbres aeronáuticas

El ámbito de estudio se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas correspondientes al Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio (B.O.E. nº 164, de 8 de julio de 2009).

## 3 DETERMINACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Con fecha 18 de julio de 2024 y número de registro 10/641333.9/24 el Ayuntamiento de Algete solicita la emisión de Informe de Impacto Territorial y del Documento de Alcance Ambiental Estratégico del Avance del Plan de Sectorización del Sector AlgeteNorte, en desarrollo del Plan General de Algete, de



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
 mediante el siguiente código seguro de verificación: 0964222140517210744373

conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Con número de referencia 10/681818.9/24 y fecha de entrada en el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas 2 de agosto de 2024, la Dirección General de Urbanismo, remite oficio en el que da cuenta de la solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria y de informe de impacto territorial presentada por el Ayuntamiento de Algete.

Con base en la documentación presentada, los informes recibidos y las contestaciones a las consultas realizadas en cumplimiento del artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, detalladas en el epígrafe específico dentro de “Antecedentes”, y de conformidad con lo establecido en el Anexo IV de la mencionada Ley, se elabora el presente Documento de Alcance en el cual se delimita la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el estudio ambiental estratégico integrante del Plan de Sectorización. El Documento de Alcance del estudio ambiental estratégico tendrá la consideración de informe previo de análisis ambiental conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid. Así mismo, junto al presente Documento de Alcance, se remiten las contestaciones recibidas a las consultas realizadas.

Se debe señalar que, además de las medidas de prevención, reducción y compensación de efectos negativos que, con carácter general, se incluyen en el documento ambiental presentado, el documento a someter a declaración ambiental estratégica/informe definitivo de análisis ambiental cumplirá las condiciones establecidas por el presente informe, significando que, en los casos en que pudieran existir discrepancias entre unas y otras, prevalecerán las contenidas en este último. Cualquier modificación de tales medidas y condiciones deberá contar con el informe favorable del órgano ambiental competente.

Las condiciones que a continuación se señalan se emiten sin perjuicio de las determinaciones adicionales que puedan resultar de la documentación que se solicita, que, en todo caso, deberá acompañar al documento a someter a declaración ambiental estratégica e informe definitivo de análisis ambiental.

## 4 DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Conforme al artículo 20 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, teniendo en cuenta el presente documento de alcance el promotor elaborará el estudio ambiental estratégico en el que se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del plan, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación del mismo.

El estudio ambiental estratégico se considerará parte integrante del plan y contendrá, como mínimo, la información contenida en el anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, así como aquella que se considere razonablemente necesaria para asegurar su calidad.

### 4.1 Estudio ambiental estratégico

Teniendo en cuenta las sugerencias realizadas por los organismos que han participado en el procedimiento, respecto a sus competencias específicas, y considerando lo señalado en el anexo IV de la Ley 21/2013, el promotor elaborará un estudio ambiental estratégico que deberá incluir lo siguiente:

**1.- Un esbozo del contenido, objetivos principales de la modificación puntual y relaciones con otros planes y programas pertinentes.**



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/dcsy>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0964222140517210744373

Puesto que en el mismo entorno se están tramitando actualmente el Plan Parcial del Sector SAU-21 de El Molar y el Plan Especial de conexión de infraestructuras exteriores del Sector SAU-21 en el término municipal de El Molar, Algete y Colmenar Viejo, es necesario e imprescindible que se coordinen todas estas actuaciones, debiéndose estudiar las sinergias ambientales que produce la ejecución simultánea de dichos instrumentos urbanísticos.

La actuación no debe ser examinada aisladamente sino bajo un enfoque territorial que tenga en consideración los distintos núcleos de población existentes y las propuestas previstas.

El Estudio Ambiental Estratégico incluirá un estudio de tráfico y un estudio global de movilidad, que evalúe las nuevas necesidades de transporte que genere el Plan que se propone, en particular en lo relativo a la solución global para la movilidad y la suficiencia de las infraestructuras supramunicipales o generales y de las conexiones con estas para absorber el tráfico generado, teniendo en cuenta los posibles efectos acumulativos y/o sinérgicos con el resto de Planes existentes en tramitación.

En la evaluación ambiental debe realizarse un análisis de los efectos del planeamiento propuesto sobre los municipios limítrofes y sus planes urbanísticos en tramitación, realizándose un análisis conjunto, que atienda a los efectos acumulativos y sinérgicos de todos los ámbitos adyacentes.

**2.- Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no desarrollar el plan de sectorización.**

**3.- Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia del plan de sectorización.**

A efectos de valoración de la relación del Plan con el Cambio climático se tendrá en cuenta la Guía Metodológica “Medidas para la mitigación y la adaptación al cambio climático en el planeamiento urbano” elaborada por la Red Española de Ciudades por el Clima de la Federación Española de Municipios y Provincias con la colaboración de la Oficina Española de Cambio Climático del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Asimismo, deberá considerarse la Estrategia de Energía, Clima y Aire 2023-2030 de la Comunidad de Madrid, aprobada por Orden 2126/2023, de 29 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 15 de enero de 2024.

Se deberá realizar un estudio de la relación del Plan de Sectorización con el cambio climático, evaluando los efectos del desarrollo del mismo y el efecto sinérgico del desarrollo de los planes adyacentes en tramitación, para lo cual se tendrá en cuenta el Estudio de tráfico y movilidad conjunto a realizar que contemple las futuras emisiones de contaminantes por tráfico rodado y aéreo.

**4.- Cualquier problema medioambiental existente que sea relevante**, incluyendo en particular los problemas relacionados con las zonas de especial importancia medioambiental, como las designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000.

En cuanto a los hábitats merece especial atención la evaluación de las afecciones de los hábitats en relación con la tramitación del Plan Parcial del Sector SAU-21 y el Plan Especial de conexión de infraestructuras exteriores del sector SAU-21 que afecta a varios términos municipales.

En lo referente a corredores ecológicos, puesto que se está tramitando también en el mismo entorno el Plan Parcial del Sector SAU-21 y el Plan Especial de conexión de infraestructuras exteriores del Sector SAU-21 en el término municipal de El Molar, Algete y Colmenar Viejo, es fundamental que se coordinen



todas estas actuaciones localizadas en entornos contiguos, proponiéndose soluciones coordinadas e integrales que aseguren la continuidad de los corredores ecológicos dentro de las zonas verdes, de forma que un corredor no quede truncado en la actuación colindante y se asegure la continuidad de los mismos.

En relación con el dominio público pecuario, según el informe emitido por el **Área de Vías Pecuarias** el 20 de septiembre de 2024, si bien el ámbito de actuación no tiene afección directa sobre el mismo, dada la proximidad de “Cañada de los Rileros” en el término municipal de El Molar y la “Colada de las Huelgas del Río Guadalix” en el término municipal de San Agustín de Guadalix en caso de que se considerase en algún momento abrir otro acceso al sector que afecte a dominio público pecuario, se deberá poner previamente en conocimiento del Área de Vías Pecuarias.

En relación con lo anteriormente expuesto y con los espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000, se deberán tener en cuenta las consideraciones del **informe emitido por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal**, de 16 de julio de 2025, que, a continuación, se exponen:

El Plan informado se encuentra dentro del ámbito de las siguientes Figuras de Protección Ambiental:

- Espacio Natura 2000

Una pequeña superficie al suroeste del sector se encuentra incluida en el ámbito del Decreto 106/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Cuenca del río Guadalix” y se aprueba su Plan de Gestión. Concretamente: ZEC ES3110003 “Cuenca del río Guadalix”. El ámbito tiene una superficie de 637,84 m<sup>2</sup>

Se trata de una superficie clasificada como suelo no urbanizable común y el promotor la ha considerado como exterior al sector, no incorporándola a la superficie del Avance del Plan informado.

Al atravesar la nueva vía de comunicación desde la A1, proyectada sobre la ZEC río Guadalix, se tendría que tener en cuenta lo expuesto en su Plan de Gestión, aprobado según DECRETO 106/2014, de 3 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el Lugar de Importancia Comunitaria “Cuenca del río Guadalix” y se aprueba su Plan de Gestión,

- Hábitat de interés comunitario fuera de Red Natura 2000

En los terrenos del incluidos en el Plan y fuera del ámbito de espacios RN2000 se encuentran actualmente los siguientes hábitats de interés comunitario (HICs) incluidos en el Anejo I de la Directiva 92/43/CEE Hábitats. En la siguiente tabla, la presencia de cada uno se cuantifica en el porcentaje que se indica, y el asterisco (\*) identifica HIC prioritarios:

HIC *(hábitat prioritario)	Nº Tesela	HIC / Tesela (%)
92A0: Bosques galería de <i>Salix alba</i> y <i>Populus alba</i>	141224	12
9340: Encinares de <i>Quercus ilex</i> y <i>Quercus rotundifolia</i>	141261	12

Con respecto al conjunto de hábitats descritos incluidos en el Plan informado, se considera de aplicación lo establecido en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, modificada por la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y la Biodiversidad, según la cual, en su artículo 46.2 establece el deber de evitar ... *el deterioro de los hábitats naturales y de los hábitats de las especies, así como las*



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/dsyc>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0964222140517210744373

*alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la designación de estas áreas, en la medida en que dichas alteraciones puedan tener un efecto apreciable...*

Igualmente, el artículo 46.3 que establece que, *Los órganos competentes, en el marco de los procedimientos previstos en la legislación de evaluación ambiental, deberán adoptar las medidas necesarias para evitar el deterioro, la contaminación y la fragmentación de los hábitats y las perturbaciones que afecten a las especies fuera de la Red Natura 2000, en la medida que estos fenómenos tengan un efecto significativo sobre el estado de conservación de dichos hábitats y especies.*

Por todo ello, y para evitar afecciones a los HIC descritos anteriormente considerando que constituyen un elemento básico de biodiversidad florística y fáunica, será necesaria la observancia de las medidas que se establecen en el apartado de condicionado presente Informe.

- Terreno forestal en régimen general

Parte de los terrenos del término municipal se ajustan a la definición de monte establecida en el apartado primero el artículo 5 de la Ley estatal 43/2003 de Montes y a las condiciones del artículo 3 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid teniendo la condición de monte o terreno forestal sujeto al régimen jurídico administrativo general establecido en el artículo 6 de la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid.

Debido a la existencia de terrenos roturados para aprovechamiento agrícola desde hace, al menos, diez años, la superficie actual que se ajusta a la definición de monte antes referida, corresponde a 31,0259 ha, según medición establecida por sistemas de información geográfica.

Ley 16/1995, de 4 de mayo, de la Comunidad de Madrid, regula la defensa del uso forestal, según lo establecido en el artículo 38, *El cambio de uso forestal de los montes, por el uso agrícola, urbano o cualquier otro, (...), es cualquier actividad que produzca una alteración sustancial del estado físico del suelo o de las cubiertas vegetales existentes, así como cualquier decisión que altere la clasificación del suelo de los mismos.*

*Además, en el artículo 39 de la ley 16/1995, se establece que, El cambio de uso de los montes o terrenos forestales, cualquiera que sea su titularidad o régimen jurídico, deberá ser previamente autorizado o informado por la Agencia de Medio Ambiente en aplicación de sus competencias, sin perjuicio de las restantes autorizaciones, informes o licencias que sean requeridas.*

Esto será aplicable a aquellos suelos que pretendan ser clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado Estas superficies se considera que perderán su condición de terreno forestal una vez se modifique su clasificación.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, se considera de aplicación para la modificación del ámbito del Plan, lo dispuesto el artículo 43 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, establece sobre compensaciones que, *Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial, toda disminución de suelo forestal por actuaciones urbanísticas y sectoriales deberá ser compensada a cargo de su promotor mediante la reforestación en una superficie no inferior al doble de la ocupada.*

Así, el promotor tendrá que tener en cuenta la obligatoriedad de compensación por la pérdida de terreno forestal para la modificación de la superficie del planeamiento propuesta. Para llevar a cabo la compensación establecida en el artículo 43 de la Ley 16/1995 el promotor deberá una memoria valorada de la superficie a reforestar según los criterios establecidas en el citado artículo. El presupuesto de ejecución y mantenimiento de la reforestación debe formar parte del presupuesto total como un capítulo propio.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/dsyy>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0964222140517210744373

Las condiciones básicas que deben tenerse en cuenta para elaborar esta memoria son:

Los promotores deberán proponer, preferentemente, una zona no considerada como terreno forestal por la legislación forestal.

Deberá presentar, antes de la aprobación definitiva del documento urbanístico de desarrollo que permita ejecutar el ámbito, una memoria descriptiva de las labores de reforestación donde se indique, al menos, especies a introducir, densidad, época, método de repoblación, labores de mantenimiento y cuanta otra información sea de interés.

El presupuesto de ejecutar y mantener la reforestación (al menos durante 3 años) debe formar parte de la memoria de sostenibilidad y viabilidad económica del ámbito.

La superficie total susceptible de compensación total asciende a 62,0518 ha, correspondiente al doble de la superficie que perdería su condición de terreno forestal (31,0259 ha), debido a que las formaciones vegetales existentes presentan una FCC inferior al 30 %. Esta compensación se ejecutará en los términos establecidos anteriormente.

El ayuntamiento aprobará el proyecto de urbanización del sector cuando cuente con el proyecto de compensación forestal redactado sobre la base de la memoria valorada informada favorablemente por la Dirección General competente en tema forestal. De igual forma, la recepción de las obras de dicho proyecto de urbanización habrá de incluir también la certificación de la ejecución de las obras de compensación forestal proyectadas en su municipio o en otro de la Comunidad de Madrid, comunicando esta certificación a dicha Dirección General.

- Especies protegidas y corredores ecológicos

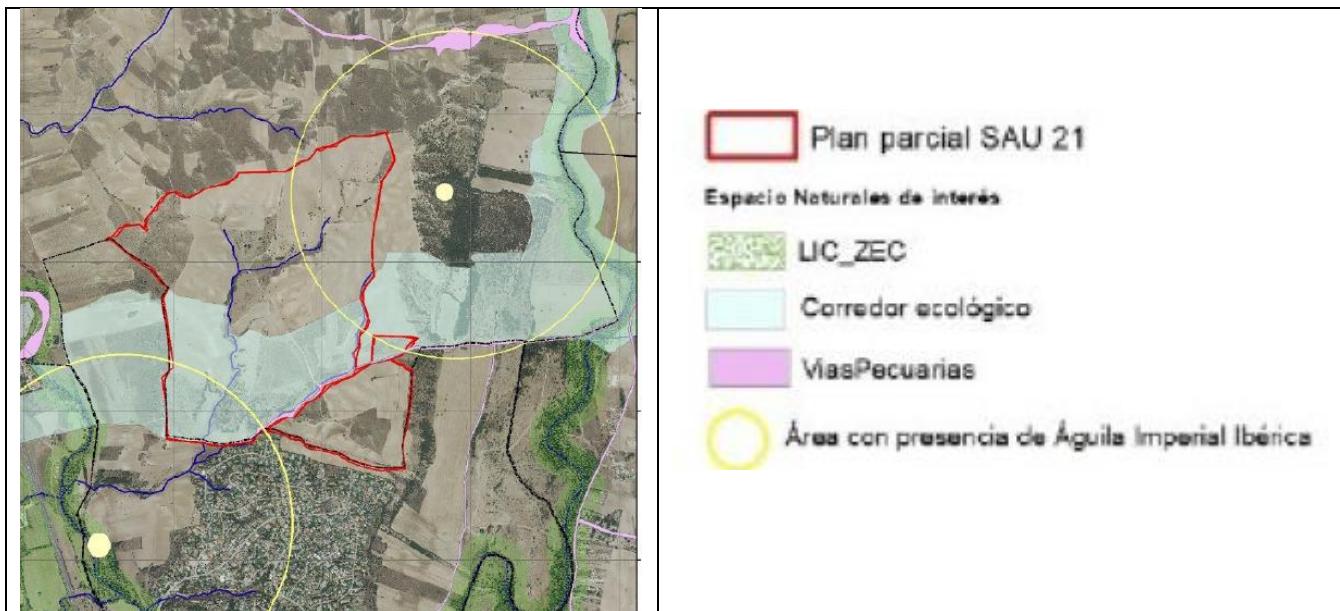
El ámbito de actuación se ubica en zona de afección de la especie águila imperial (*Aquila adalberti*), catalogada en peligro de extinción, habiéndose localizado un nido de esta especie a 180 metros del ámbito sur y otros dos nidos aproximadamente a 2.000 metros del ámbito norte, por lo que es patente que se trata de una zona de interés para esta especie.

El ámbito está atravesado por el denominado corredor ecológico principal 3 del Henares (TRAMO EL CHAPARRAL), que conecta el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares y el río Guadalix con el río Jarama, este corredor puede comunicar dos importantes áreas de presencia de aves esteparias como son la zona oeste de colmenar viejo y la ZEPA "Estepas Cerealistas de los ríos Jarama y Henares", habría que estudiar la importancia que puede tener este corredor para la fauna y si se considera conveniente promover que se existiera algún paso de fauna en la en la N-1 en este lugar.

Es de destacar que está en tramitación el Plan Parcial del SAU 21 de El Molar (SIA 25/012) así como el Plan Especial de conexión de Infraestructuras Exteriores del mismo sector SAU-21 (SIA 25/053), en los términos municipal de El Molar, Algete y Colmenar Viejo, promovidos ambos por el Ayuntamiento de El Molar. que también permite el acceso a este nuevo Sector de Algete y que no está contemplada en esta planificación. Es fundamental que se coordinen todas las actuaciones, debiéndose estudiar las sinergias ambientales que produce la urbanización simultánea de ambos sectores. Es necesario que se coordinen para que se busquen soluciones que respeten los mismos corredores ambientales en ambas actuaciones, de forma que un corredor no quede truncado en la actuación colindante. Además, deberán incorporar ambos sectores la solución que se plantee para el expediente del Plan Especial.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid.dcsy>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0964222140517210744373



El ámbito de actuación se encuentra en una ladera, teniendo mayor valor ambiental los puntos altos de esta ladera. Se propone respetar que dichos lugares elevados donde se concentra la mayor parte de la vegetación arbórea natural (encinas), que además es previsiblemente la zona más utilizada por la avifauna. Además, deberán de respetarse los cursos de agua temporales y su zona de influencia que pueden servir como corredores de fauna.

Finalmente, el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal concluye, que, además de las consideraciones anteriormente expuestas, el promotor debe aportar **los siguientes estudios** que permitan conocer con detalle el ámbito del sector propuesto y su zona de influencia.

- El ámbito de los estudios:

Es necesario determinar si puede afectar a las especies que son objeto de conservación.

Debe tenerse en cuenta los niveles acústicos y lumínicos existentes actualmente y los que se prevé se produzcan tras el desarrollo previsto.

En el estudio deberá medirse la situación actual tanto de ruido como de iluminación teniendo en cuenta que en el apartado 4.3.3. “Niveles acústicos” del documento ambiental donde se indica que después de realizar [...] una serie de mediciones en el ámbito, se concluye que el ruido actualmente existente en la zona de estudio es el ruido de fondo generado por la propia naturaleza, en un ambiente eminentemente deshabitado o despoblado.

De acuerdo con la legislación es importante que se evalúe todo el ámbito y todas las infraestructuras necesarias en la fase de construcción y en la fase de explotación (considerando toda la población posible en las viviendas y en el hotel y todos los posibles efectos de su presencia (ruido, tránsito de vehículos, emisiones, contaminación lumínica, etc.).

Hay que identificar todas las acciones y elementos que generan presiones e impactos a medio y largo plazo sobre algún elemento del medio natural presente en el ámbito y en los espacios protegidos que lo circundan, y, caracterizar y cuantificar adecuadamente las presiones que causarán, para poder evaluar el impacto que provoquen sobre las especies presentes en el entorno.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/dsyc>  
 mediante el siguiente código seguro de verificación: 0964222140517210744373

- **Estudios propuestos**

A continuación, se señalan algunos estudios que se consideran necesarios para completar la valoración ambiental. El ámbito de estos estudios y las fases son las indicadas anteriormente.

- Análisis de efectos sobre la vegetación. Es aconsejable determinar qué consecuencias tiene la urbanización de la ladera sobre la vegetación externa al ámbito considerando la vegetación de ribera, sotos, especies asociadas a vaguadas y masas de agua y sobre hábitats naturales. También es necesario que se estudie la afección sobre el medio que van a suponer todas las infraestructuras, aun cuando esas afecciones se sitúen fuera del Sector a urbanizar.
- Estudio de fauna
  - ✓ Usos habituales (campeo, descanso, alimentación, dormideros, nidificación, refugio, migración, etc.) que la fauna hace de la zona de estudio.
  - ✓ Indicación de las posibles circunstancias que provocan la concentración de ejemplares (pasos migratorios, dormideros, lagunas, vertederos, refugios, muladares etc.) e incremento del riesgo de accidente (días de niebla o nubes bajas, precipitaciones, etc.).
  - ✓ Abundancia de conejos en las laderas como especie presa del águila imperial.
  - ✓ Estudio de fragmentación-conectividad, en particular de todas las infraestructuras. Debiéndose estudiar las afecciones que dichas infraestructuras van a suponer al medio, incluso aunque se sitúen fuera del Sector a Urbanizar.
  - ✓ Estudio de sinergias con otras infraestructuras, zonas urbanas, proyectos, etc. que puedan afectar a la fauna. En este sentido se deberá tener en cuenta las afecciones planteadas por el SAU 21 de El Molar, así como la carretera de acceso al sector, que se encuentra fuera del mismo.

El estudio de fauna debe abarcar un ciclo anual completo, siendo realizado por titulados universitarios con competencias y experiencia demostrable en seguimiento y conservación de fauna. Es recomendable centrar los esfuerzos de muestreo en los períodos críticos para cada grupo faunístico, teniendo en cuenta sus requerimientos ecológicos, pero también considerando los períodos de máxima actividad y/o mejor detectabilidad para ser estudiados.

El estudio debe incluir un listado de especies y abundancia, con indicación de su estado de conservación y fenología: sedentarias, nidificantes, invernantes y en paso, así como los usos habituales que las especies realizan de la zona. Se deben indicar y analizar posibles circunstancias que provocan la concentración de ejemplares (pasos migratorios, dormideros, lagunas, vertederos, refugios, muladares etc.) y las circunstancias que pueden incrementar el riesgo de accidente (días de niebla o nubes bajas, precipitaciones, etc.), así como si se produce fragmentación de hábitats o influye en la conectividad.

Para ciertos grupos faunísticos se deben realizar prospecciones específicas para localizar refugios invernales o colonias de cría.

- Estudio de alóctonas en el Sector: Se debe valorar el riesgo de introducir especies alóctonas de flora y fauna, de aparecer biotopos nuevos y especies nuevas con su influencia en los espacios protegidos circundantes.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 096422214051721074373

- Condiciones mínimas que deben considerarse

- Respecto a la fauna:

A lo hora de valorar los posibles impactos se deben considerar las siguientes condiciones que pueden afectar a la planificación y ejecución del plan .

- ✓ Se propone que se respete al menos una distancia de 300 metros del nido de águila imperial existente.
    - ✓ Se propone además dejar sin urbanizar las zonas cimeras de las laderas, lugares preferidos por las aves.
    - ✓ Para la protección de la fauna frente a las líneas eléctricas, estas serán soterradas, tanto las líneas de distribución dentro del plan como la posible línea que suministre energía al ámbito, independientemente de su trazado. Es necesario que el plan prevea un primer trazado de la línea eléctrica de suministro. Esta medida se hace extensible a las líneas de telecomunicaciones sobre las que el plan remite al proyecto de urbanización.
    - ✓ El plan debe contar con una zonificación según el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 con el fin de establecer diferentes zonas de iluminación. Además, es necesario que las instalaciones de alumbrado exterior se diseñen de tal forma que evite la contaminación lumínica, especialmente en las zonas en contacto con suelo rústico o protegido, por lo que los elementos lumínicos se instalarán siguiendo las siguientes indicaciones:
  - Se debe orientar la luz en la dirección de los elementos que se quieren iluminar, mediante luminarias que eviten por completo el flujo lumínico radiado por encima del plano horizontal (flujo hemisférico superior), evitando intrusión lumínica en las zonas con vegetación donde puede refugiarse especies de fauna y el deslumbramiento. Utilizar luminarias que tengan el vidrio refractor de cerramiento plano y transparente, para evitar afectar los hábitos de las especies nocturnas.
  - No debe producirse sobre iluminación, ajustando los niveles de luz a los requerimientos de las actividades concretas, con un grado de uniformidad que permitan una iluminación homogénea mediante un diseño adecuado de la localización de los puntos de luz.
  - Las investigaciones indican que las bombillas de luz blanca, brillante y rica en azules es más perjudicial para la fauna silvestre que la luz más suave, amarilla o ámbar.
  - Otra forma de evitar la contaminación lumínica es proceder al apagado del alumbrado o disminución del nivel de iluminación en determinadas franjas horarias.
  - ✓ Para la protección de fauna asociada los cursos de agua y zonas húmedas, los cauces deben estar lo más natural posible, manteniéndose a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el cauce en un canal.
  - ✓ Las obras de drenaje (longitudinales y transversales) de cualquier vial o carretera localizados fuera del suelo urbano permitirán el paso de los diferentes grupos faunísticos, en especial facilitarán el escape de anfibios, reptiles y pequeños mamíferos, dotándolas de rampas o similares.



- ✓ Como medida de protección de la fauna se debe incluir medidas a la hora de realizar o modificar edificaciones y construcciones, de tal forma que se favorezca la fijación de poblaciones de aves como aviones, vencejos, golondrinas, cernícalos, carraca, lechuza y mochuelo, así como de quirópteros. Estas adaptaciones pueden consistir en la instalación de cajas nido, la habilitación de espacios bajo cubierta, tejas y ladrillos adaptados, fisuras artificiales, etc. Las cajas refugio para quirópteros se colocarán en paredes de construcciones, postes y troncos de árboles, a una altura mínima de 4 m (mejor 5-8 m), orientadas hacia zonas abiertas, en el exterior de arboledas o en árboles aislados.
- Respecto a las posibles repercusiones sobre el espacio protegido Red Natura 2000 ZEC “Cuenca del río Guadalix”.

Será conveniente el vallado de los límites de colindancia con el sector de planeamiento para evitar la presión antrópica del mismo sobre la ZEC. Concretamente, el vallado irá por el perímetro de todo el ámbito Parque fluvial previsto, según Anexo III.

Se deberá tener en cuenta lo previsto en el Plan de Gestión de la ZEC río Guadalix en relación al trazado de nueva carretera con paso superior sobre el río Guadalix.

- Respecto a los hábitats naturales de interés comunitario (HIC)

El documento ambiental deberá contar además con un apartado específico que haga referencia a los hábitats naturales de interés comunitario (HIC) existentes en el sector, fuera del espacio protegido Red Natura 2000, que irá acompañado de la cartografía correspondiente donde se refleje la distribución de citados hábitats. En este apartado se analizarán los posibles fenómenos de destrucción, contaminación o fragmentación que puedan ocasionar los usos permitidos con el nuevo planeamiento, concluyéndose la significatividad de éstos en base a ciertos criterios como:

- El porcentaje relativo de superficie destruida o deteriorada de cada tipo de HIC en relación al total de superficie existente del mismo a nivel municipal o regional.
- El estado de conservación del HIC, destruido o deteriorado.
- La influencia de la superficie destruida o deteriorada de HIC en la conectividad ecológica entre espacios protegidos Red Natura 2000.

En caso de concluirse de la posible existencia de efectos significativos sobre el estado de conservación de los HIC, deberían incluirse las medidas necesarias para evitarlos.

- Respecto a las compensaciones por disminución del terreno forestal

La superficie total susceptible de compensación total asciende a 62,0518 ha. Esta compensación se ejecutará en los términos establecidos anteriormente.

Deberá justificarse la disponibilidad de terrenos sobre los cuales se realizarían las reforestaciones compensatorias, así como, el procedimiento adoptado para su ejecución.

- Respecto a la denominación Parque Fluvial de la vega del río Jarama.

Los terrenos incluidos en tal denominación, no se encuentran en la vega del río Jarama, sino en la vega del río Guadalix, afluente del río Jarama por su margen derecha.

- Respecto a las zonas auxiliares:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid.dcsy>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 096422214051721074373

- Durante la realización de las obras se adoptarán las precauciones necesarias, entre otras el jalónamiento del área a intervenir, para evitar la destrucción innecesaria de la cubierta vegetal, debiéndose proceder, tras la terminación de las mismas, a la restauración del terreno y de la cubierta vegetal. Cuando se retiren los primeros centímetros del suelo vegetal, se acopiarán en cordones longitudinales de altura máxima de 2 m. Debe ser empleada en las labores de restauración de las zonas afectadas por el proyecto.
  - Las zonas auxiliares se deben situar en zonas de escaso valor, evitando las zonas húmedas y donde se puedan producir filtraciones al subsuelo.
  - Se evitará el realizar la limpieza y mantenimiento de los vehículos y maquinaria en las zonas situadas en el medio natural. En caso de ser necesario, se realizarán empleando un elemento impermeable (plástico, tela, etc.) bajo la máquina a revisar.
- Respecto a la reconstrucción de caminos:
    - Debe ajustarse a la capa de rodadura que existe en la actualidad.
    - Las zahorias a emplear deberán ser preferentemente de origen natural (piedras o mezclas de piedras con finos), de coloración similar a la de los terrenos colindantes, no permitiéndose el empleo de materiales artificiales, tales como restos de escombros, hormigones, asfaltos, etc....
    - El camino debe contar con una buena planificación de la red de drenaje, que asegure la conservación del mismo a largo plazo. El agua recogida por la red de drenaje longitudinal y transversal, se evacuará en vaguadas naturales.
    - Se recomienda que los caños de drenaje transversal cuenten con un diámetro interior mínimo de 400 mm, con el fin de evitar posibles obturaciones por el arrastre de materiales y facilitando igualmente su limpieza y mantenimiento.
  - Respecto a residuos y vertidos:
    - Los residuos generados se segregarán en origen para su posterior tratamiento por gestor autorizado. Una vez finalizada la obra y retirados todos los residuos, y materiales, la zona debe quedar limpia.
    - El almacenamiento de sustancias peligrosas debe ser en un lugar cubierto, seguro, limpio y ordenado, alejados de aquellas actividades que impliquen un riesgo potencial. Se aconseja disponer de medidas preventivas (bandejas, cubetos) en las zonas de almacenamiento de sustancias peligrosas. Los materiales utilizados para recoger o absorber sustancias peligrosas, serán residuos peligrosos y se gestionarán como tal.
    - Se evitará el realizar la limpieza y mantenimiento de los vehículos y maquinaria en las zonas situadas en el medio natural. En caso de ser necesario, los mantenimientos y reparaciones de la maquinaria se realizarán empleando un elemento impermeable (plástico, tela, etc.) bajo la máquina a revisar.
    - Será necesario que la parcela se mantenga siempre libre de residuos y materiales dispersos.
    - En ningún caso se utilizarán, como sustituto de setos vegetales, en los vallados de la parcela, materiales textiles.
    - Se evitará la dispersión de plásticos, papeles y todos los residuos que puedan ser arrastrados por el viento, mediante su almacenamiento en contenedores cerrados, y, en cualquier caso, mediante la incorporación, por el personal responsable de la Planta, en el parte de tareas diarias de los operarios a los que corresponda, la retirada de este tipo de residuos, dentro de la parcela de la Planta, así como, en las próximas circundantes.
  - Respecto a la conservación de suelos y erosión:
    - Los lugares elegidos para el acopio deberán tener pendiente inferior a un 2%, estar protegidos de cualquier arrastre tanto de agua como de viento, y deberán situarse en zonas donde no se



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/dcsy>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0964222140517210744373



vayan a realizar movimientos de tierra, ni tránsito de maquinaria. Se excluirán aquellas zonas donde puedan existir riesgos de inestabilidad del terreno.

- La restauración de las zonas afectadas por la actividad se acometerá inmediatamente después de la finalización de la misma, de tal forma que se minimice la aparición de posibles procesos erosivos.
- Respecto a los cerramientos que se realicen en todo el ámbito del Plan:

Se recurrirá a materiales que aseguren una adecuada integración estética y paisajística de la obra, como el alambre (nunca de espino), la malla ganadera o la madera, quedando prohibido el empleo de elementos extraños y materiales textiles tanto para la construcción como para la reparación de todo tipo de cerramientos.

- Respecto a la Prevención de Incendios Forestales:

En aplicación del Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales de la Comunidad de Madrid (INFOMA), se deberán tener en cuenta las medidas preventivas para el uso de maquinaria y equipos cuyo funcionamiento pueda generar deflagraciones, chispas o descargas eléctricas, así como, las zonas de desbroce perimetrales del sector, de obligado cumplimiento

El informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal incluye como Anexo IV las condiciones mínimas para cerramientos.

**5.- Los objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con el Plan de Sectorización y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración.**

Se deberán tener en cuenta los siguientes objetivos genéricos de protección medioambiental:

**Protección del ciclo del agua:**

Proteger los recursos hídricos preservando la calidad del agua, minimizando el consumo derivado de la ordenación urbanística, fomentando el ahorro y su reutilización.

**Calidad atmosférica:**

Minimizar los efectos sobre la calidad del aire, así como prevenir y corregir la contaminación acústica y lumínica teniendo en cuenta la Estrategia de Energía, Clima y Aire 2023-2030 de la Comunidad de Madrid, que ha sido aprobada por Orden 2126/2023, de 29 de diciembre, de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, y publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 15 de enero de 2024.

**Gestión de residuos:**

Fomentar el reciclaje y la reutilización de los residuos urbanos y facilitar la disponibilidad de instalaciones adecuadas para su tratamiento y depósito.

Deberá tenerse en cuenta la Estrategia de Residuos de la Comunidad de Madrid (2017-2024) y en particular el Plan de Gestión de Residuos Domésticos y Comerciales, el Plan de Gestión de Residuos Industriales y el Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición,

### Biodiversidad y patrimonio natural:

Conservar la biodiversidad territorial y los otros elementos de interés natural y promover su uso sostenible.

De acuerdo con el informe de 20 de agosto de 2025 del **Área de Planificación y Gestión de Residuos** el apartado normativo del Plan deberá prever que si entre las actividades terciarias o dotacionales que pudiesen llegar a implantarse figurase alguna que, de conformidad con lo estipulado en los apartados 1 y 2 del artículo 3 del Real Decreto 9/2005, de 14 de Enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tuviese la consideración de potencialmente contaminante del suelo, su puesta en marcha quedará sometida a la previa presentación del informe de situación del suelo requerido en el apartado 4 del antedicho precepto.

**6.- Los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la flora, la fauna, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada a la modificación puntual, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores.** Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

El estudio de los efectos ambientales significativos sobre el medio ambiente y sobre la salud humana, deberá evaluar los efectos acumulativos y/o sinérgicos que el desarrollo del Plan puede tener en combinación con los planes en desarrollo de municipios limítrofes o cercanos, en particular el Plan Parcial del Sector SAU-21 y el Plan Especial de conexión de infraestructuras exteriores del Sector SAU-21 en el término municipal de El Molar, Algete y Colmenar Viejo.

El Estudio Ambiental Estratégico debe analizar, entre otros, los siguientes aspectos:

- **Estudios de tráfico y movilidad**

Es de reseñar que la disposición propuesta en el Plan Especial de Infraestructuras de Conexiones del SAU-21 y la de este Avance del Plan de Sectorización del sector AlgeteNorte, difieren en cuanto a su trazado y en cuanto a su conexión con la glorieta situada en la margen derecha de enlace del p.k. 30+650 de la carretera A-1, además de plantearse en el Avance del Plan de Sectorización una duplicación de la estructura del enlace que actúa de paso superior sobre la A-1.

El Ayuntamiento de Algete, en el marco de la tramitación del Plan Especial de Infraestructuras, manifestó su firme oposición al plan propuesto solicitando, entre otras cosas, que se desestimara el trazado previsto proponiendo un trazado alternativo que discurre en su totalidad por terrenos del término municipal de El Molar, a través del nudo ya existente en el P.K. 36, evitando así la afección directa sobre suelos no urbanizables del municipio de Algete, el corredor ecológico y el futuro desarrollo de Algete Norte.

Por tanto, se deberá aportar un Estudio de Tráfico que tenga en cuenta la conexión propuesta del sector SAU-21 con la carretera A-1, a través del enlace situado en el P.K. 30+650, debiendo de llevarse a cabo un estudio de tráfico conjunto con los desarrollos que se prevé como motivo de la tramitación del Plan de Sectorización AlgeteNorte, así como cualquier otro desarrollo que pueda preverse en alguno de esos términos municipales o de sus colindantes, si la solución de accesos a la red de carreteras del Estado fuere la del mismo enlace.

El estudio comprenderá todo el ámbito territorial que se vea afectado por el desarrollo del Plan de Sectorización, teniendo en consideración los desarrollos adyacentes, en particular los propuestos en el



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid.dcsy>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0964222140517210744373

Plan Parcial del SAU-21 y el Plan Especial de conexión de infraestructuras exteriores del Sector SAU-21 en el término municipal de El Molar, Algete y Colmenar Viejo. Además, cualquier propuesta de conectividad deberá ser compatible con la solución adoptada en el anteproyecto “Adecuación, reforma y conservación del Corredor del Norte. Autovía A-1. Tramo: Madrid – El Molar. P.k. 12,0 a 47,0” de clave A0-0071.

El Estudio de Tráfico a realizar deberá evaluar de forma conjunta la posible afección significativa de ambos sectores (SAU-21 y AlgeteNorte), debiendo de preverse las medidas de acondicionamiento necesarias para mantener inalterados tanto los niveles de servicio como las condiciones de seguridad viaria. Además, deberá tener en cuenta las recomendaciones del **Consorcio Regional de Transportes** en su informe de 18 de octubre de 2024, al objeto de obtener las estimaciones de necesidad de transporte público y el planteamiento de posibles soluciones.

El alcance del estudio de tráfico debería tener el siguiente contenido:

**Caracterización de la situación actual:** Datos de tráfico actualizados con la información de los últimos mapas de tráfico publicados, así como datos de la campaña de aforos complementaria.

**Caracterización de la situación futura.**

**Generación o aportación de tráfico al viario:** **Generación/Atracción de viajes:** Se obtiene mediante las superficies y usos de cada parcela y una serie de ratios de generación, debiendo de justificarse que la puesta en servicio de los ámbitos indicados no reduce los niveles de servicio de la carretera en las secciones a considerar o se ven mermadas las condiciones de seguridad viaria.

Como fuente más sólida se recomienda las ratios del Decreto 344/2006, de 19 de septiembre, de regulación de los estudios de evaluación de la movilidad generada, de la Generalitat de Cataluña, en su Anexo 1.

**Distribución de viajes, reparto modal y asignación.**

**Asignación de tráfico al viario:** En esta fase, se suman el tráfico generado por la nueva actuación y el tráfico circulante actualmente en el viario circundante al que se accede.

**Prognosis del tráfico:** Se deberían analizar los escenarios de situación actual (o el último año del que se tengan datos), año de puesta en servicio y año horizonte (+20 años) con y sin desarrollos, es decir, 5 escenarios. Para el cálculo de demanda futura se debe incorporar una hipótesis de crecimiento vegetativo del tráfico actual según la Orden FOM/3317/2010.

**Evaluación del impacto de la actuación.** La evaluación del impacto de la actuación se realiza mediante la comparación de los niveles de servicio en los diferentes elementos afectados del viario estatal y en los diferentes escenarios considerados.

Para este caso en particular se considera que se estudiar el tronco de la autovía y sus rampas y el enlace del p.k. 30+500.

Para el cálculo de los niveles de servicio de los distintos elementos del proyecto se emplea el Manual de Capacidad (HCM-2010, o posterior).

Los escenarios que se solicitan para evaluar el impacto son:



1. Año de puesta en servicio de la actuación o de puesta en carga de los desarrollos urbanísticos planteados, debiendo de analizar los niveles de servicio en el enlace 34 de la A-1 considerando los siguientes escenarios:

- Escenario actual (año de puesta en servicio) sin desarrollos.
- Escenario actual (año de puesta en servicio) con los desarrollos SAU-21 y AlgeteNorte.
- Escenario futuro (año horizonte=año de puesta en servicio+20 años) sin desarrollos.
- Escenario futuro (año horizonte=año de puesta en servicio+20 años) con desarrollos SAU-21 y AlgeteNorte

Los escenarios y la determinación de afección deberán plantearse tanto para configuración actual de la carretera A-1 como para la situación derivada de la ejecución de las determinaciones del Anteproyecto.

En caso de que el estudio de tráfico acredite una afección significativa deberán preverse las medidas de acondicionamiento necesarias para mantener inalterados tanto los niveles de servicio como las condiciones de seguridad viaria.

Dichas medidas de acondicionamiento deberán ser objeto de autorización por la Dirección General de Carreteras tras la presentación de un proyecto constructivo que las defina y concrete.

La ejecución de cualquier solución de conectividad requerirá de la previa autorización del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, previa presentación del correspondiente Estudio de Tráfico conforme a lo dispuesto en el art.36.9 de la Ley de Carreteras, y su tramitación como remodelación de accesos, en consideración a lo recogido en el art. 104 del RD 1812/1994, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

#### **- Estudio acústico**

El estudio acústico comprenderá todo el ámbito territorial que se vea afectado por el desarrollo del Plan de Sectorización, teniendo en consideración los desarrollos adyacentes, contemplando el efecto sinérgico y conjunto de los planes y proyectos en tramitación existentes, en particular los propuestos en el Plan Parcial del SAU-21 y el Plan Especial de conexión de infraestructuras exteriores del Sector SAU-21 en el término municipal de El Molar, Algete y Colmenar Viejo.

#### **- Prevención frente a incendios**

Según el informe emitido por el **Servicio de Prevención de Incendios** el 29 de agosto de 2024, se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones. En relación con la seguridad en caso de incendios, en aplicación del CTE DB-SI, se recuerdan las siguientes prescripciones establecidas para los viales de acceso a vehículos de Bomberos: altura mínima libre o gálibo  $\geq 4,50$  m y capacidad portante del vial 20 N/m<sup>2</sup>.

En la documentación del avance no existe información acerca de la Red de Hidrantes contra incendios.

Se recuerda que se considera una zona protegida por hidrantes contra incendios cuando la distancia de recorrido real, medida horizontalmente, a cualquier hidrante, sea inferior a 100 m en zonas urbanas. De tal manera que no exista una separación mayor de 200 m. entre dos hidrantes consecutivos.

Aunque el municipio de Algete no está considerado como Zona de Alto Riesgo de incendio forestal (ZAR) existen zonas incluidas en el ámbito de actuación de nivel alto de peligrosidad de incendios forestales, lo que deberá tenerse en cuenta a la hora de la redacción del instrumento de planeamiento.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/dcsy>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0964222140517210744373

## - Sanidad ambiental

De acuerdo con el informe emitido por el **Área de Sanidad Ambiental**, el 25 de septiembre de 2024 se estima necesario incluir medidas preventivas y correctoras de los siguientes efectos ambientales previsibles sobre la salud de la población, para que los mismos resulten compatibles con dicha planificación:

### Criterios sanitarios frente a la proliferación de plagas por artrópodos, roedores y otros animales sinantrópicos.

La creación de un gran Parque fluvial a desarrollar en el entorno del río Guadalix (dimensión superior a 32 ha) como gran zona de esparcimiento del Sector y del municipio, que contará con equipamientos lúdicos, deportivos y educativos, huertos, parque forestal de ribera..., supone un entorno que es potencialmente crítico relativo a la posible aparición de episodios de plagas, principalmente mosquitos y moscas, lo que requiere de una gestión especial a través de un Plan de Gestión de Plagas del Ayuntamiento de Algete, y que deberá ser incorporado al Programa de Vigilancia Ambiental en la fase de funcionamiento. Así, gestionar el control de plagas requiere un enfoque integrado, con la adecuada colaboración multidisciplinar entre profesionales que se dedican al diseño, mantenimiento y control de los espacios verdes, edificios e instalaciones y los técnicos de control de plagas del Departamento de Control de Plagas del Ayuntamiento de Algete. Las medidas prioritarias a acometer serían evitar encharcamientos por riego y, todas aquellas relativas a la protección y el mantenimiento del río Guadalix y del arroyo Arenal o la vaguada de escorrentía proveniente de El Molar, mediante labores de limpieza del cauce y márgenes que eviten el establecimiento de hábitats larvarios que originen proliferación de plagas.

### Criterios sanitarios relativos al abastecimiento de agua de consumo humano.

En la ampliación de la red de abastecimiento, los materiales empleados, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias deberán ajustarse a lo establecido en el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro. El Canal de Isabel II como empresa pública acomete la gestión del agua bajo los criterios de la citada norma sanitaria. Así, el gestor del abastecimiento deberá contar con los informes sanitarios vinculantes preceptivos, en caso de proyecto de construcción de nueva conducción o red de distribución que supere la longitud de 1 Km, construcción de un depósito de red o remodelación de lo existente, en el que se indiquen las condiciones de construcción, uso y control que deberán seguirse.

Dichos informes serán emitidos por la Autoridad Sanitaria competente (Dirección General de Salud Pública, Área de Sanidad Ambiental), el primero de ellos con carácter previo a la construcción y posteriormente, el segundo a la puesta en funcionamiento. Sin dichos informes no podrá llevarse a cabo el suministro de agua potable a la población.

Por otro lado, se tomarán las debidas precauciones en aquellos puntos donde las conducciones de colectores coincidan en su trayecto con las infraestructuras de la red de abastecimiento existente, en prevención de una posible contaminación de las aguas de consumo público. La red de saneamiento que se construya deberá transcurrir por debajo de la de abastecimiento. Se evitará la proximidad de conducciones a pozos y sondeos destinados a consumo. También, se tomarán las debidas medidas de protección en donde las obras intercedan redes e infraestructuras de agua potable, Ej. aducción de Canal de Isabel II con trazado transversal al sector, que discurre por el camino de San Agustín.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/dcsy>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0964222140517210744373

## Criterios sanitarios relativos a la selección de especies vegetales y mobiliario urbano en jardines y viales

Con objeto de minimizar y disminuir la huella de carbono estimada para el Sector de carácter negativo debido al despliegue residencial, se deberá abogar por medidas complementarias como son el incremento de espacio verde para los residentes, materiales de construcción elegidos para reducir la huella de carbono y el impacto ambiental, autosuficiencia: recursos utilizados de forma circular, movilidad sostenible (prever equipamientos comunitarios para bicicletas y aparcamientos de bicicletas, puntos de recarga de vehículos eléctricos ... ).

En el diseño de estos espacios deberá evitarse, en la medida de lo posible, la plantación de olivo, plátano, arizónicas y ciprés, principalmente.

Esta práctica es de suma importancia de cara a un futuro próximo, ya que se estima que el cambio climático incrementará potencialmente la estacionalidad y duración de los episodios alérgicos.

Es preciso recordar la prohibición de plantación de dos especies vegetales invasoras: *Cortaderia spp.* (Hierba de la pampa, carrizo de la pampa) y *Acacia de Albata* (Mimosa, acacia, acacia francesa), que a pesar de su prohibición son frecuentes en jardines como plantas ornamentales y que son altamente alergénicas.

Respecto al inventario de mobiliario urbano, deberá incluir la instalación de expendedores de bolsas para excrementos caninos y contenedores y/o papeleras para la eliminación de los mismos, en las áreas autorizadas para perros, con el fin de evitar problemas y molestias para la salud pública, como son olores, transmisión de enfermedades, etc... En los parques infantiles previstos, se deberá contemplar de forma expresa, cartelería informativa sobre la prohibición de acceso de mascotas a dichas áreas, conforme a la normativa vigente

## Medidas de protección sanitaria relacionadas con la contaminación por la radiación ionizante del terreno.

En el término municipal hay cierta probabilidad de que los edificios allí construidos sin soluciones específicas de protección frente al radón presenten concentraciones del citado gas superiores al nivel de referencia (300 Bq/m<sup>3</sup>).

Por lo que, en el caso de que la composición geológica del Sector sea representativa de materiales graníticos y se prevean concentraciones superiores al nivel de referencia, deberán aplicarse los requisitos contemplados en el Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre por el que se modifica el Código Técnico de Edificación (CTE), con el fin de evaluar con precisión los proyectos de edificación proyectados e implementar las soluciones que se indican en el citado documento, u otras que proporcionen un nivel de protección análogo o superior que limite el paso de los gases provenientes del terreno, principalmente en establecimientos públicos con población más vulnerable como: colegios, guarderías, establecimientos de mayores o centros sanitarios asistenciales.

Respecto a las "Previsiones de suelo para generación de establecimientos de uso público colectivos", se otorga prioridad absoluta a los suelos destinados a escuelas infantiles, centros de día, centros asistenciales, deportivos y culturales. Desde la perspectiva de salud pública se considera una oportunidad única para garantizar entornos saludables y versátiles, la realización de estudios específicos sobre modelos de alojamiento alternativo para personas vulnerables. Un ejemplo típico serían el co-housing senior, viviendas diseñadas para personas con dificultades de movilidad y mayores, alquileres asequibles, etc., iniciativas alineadas con las estrategias actuales de la Red Mundial de ciudades y comunidades respetuosas con la edad (OMS) y el II Plan de acción denominado "Madrid, Ciudad amigable con las Personas mayores 2021-2023".



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0964222140517210744373

Asimismo, podría resultar de interés la información contenida en el siguiente enlace: <https://neweuropeanbauhaus.es/bienvenida/> relativo a la “Nueva Bauhaus Europea” que pretende capacitar a las autoridades locales para desarrollar soluciones culturalmente innovadoras con el objetivo de transformar y mejorar los barrios de toda Europa, haciéndolos hermosos, sostenibles, saludables e inclusivos.

Respecto a los criterios sanitarios a tener en cuenta en las dotaciones de uso público previstas: un Hogar para la tercera edad y Residencia de mayores y Centro de día, ambos privados, Hogar para mayores, Centros Educativos y edificio de uso multifuncional cultural y cívico-social cedido al Ayuntamiento, con objeto de asegurar su calidad sanitario-ambiental, se podrán consultar los documentos publicados por la Dirección General de Salud Pública de la Consejería de Sanidad de la Comunidad de Madrid que proporcionan información sobre los requisitos legales y recomendaciones del ámbito de la sanidad ambiental: Calidad del Ambiente Interior en edificios de uso público y Guía de Gestión de la Sanidad Ambiental en Edificios de uso público: [http://www.comunidad.madrid/publicacion/ref/2019\\_](http://www.comunidad.madrid/publicacion/ref/2019_).

Respecto al potencial riesgo por la rotura de la Presa de Pedreuela, el Área de Sanidad Ambiental pone de manifiesto que, siendo afectados por la onda de avenida a partir de la primera hora y hasta las 2 horas de la rotura de la presa los suelos del ámbito sur del Sector en una banda de su límite occidental y septentrional, serán los Organismos competentes en materia de hidrología, quienes deberán determinar si las citadas áreas constituyen un escenario de riesgo. En todo caso, el desarrollo urbanístico se planteará sin que exista una potencial afección a la población usuaria futura o presente, teniendo en cuenta que deben aplicarse las Mejores Técnicas de Remediación para alcanzar un elevado nivel de protección adecuado, compatibilizando los usos futuros de los terrenos.

#### - Cauces

De acuerdo con el informe emitido por la **Confederación Hidrográfica del Tajo** el 26 de septiembre de 2024, en la puesta en práctica de cualquier actuación que surja como consecuencia del Avance del Plan de Sectorización del sector AlgeteNorte, se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta, sobre el dominio público hidráulico:

- Se tendrá en cuenta, en todo momento, la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y, en general, del dominio público hidráulico, y, en ningún caso, se intentará que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto
- Para el caso de las nuevas actuaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, en la redacción del proyecto y previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados.
- Se deberán analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de actuación es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en la Confederación Hidrográfica del Tajo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas. Se llevará a cabo un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
- Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento. Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, éstas



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/dsyc>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 096422214051721074373

deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de la Confederación y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.

- La red de colectores deberá ser separativa, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizará a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico.

Si, por el contrario, se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización y, en su caso, imponer los límites de los parámetros característicos es la Confederación Hidrográfica del Tajo. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.

- La Confederación Hidrográfica del Tajo tiene por norma no autorizar instalaciones de depuración que recojan los vertidos de un único sector, polígono o urbanización. Se deberá por tanto prever la reunificación de los vertidos de aquellas parcelas o actuaciones urbanísticas que queden próximas con el fin de diseñar un sistema de depuración conjunto, con un único punto de vertido.
- Para los vertidos de aguas pluviales, debe ser solicitada previamente en la Confederación Hidrográfica la correspondiente autorización de vertidos.
- En los puntos de vertido de aguas pluviales, se deberán adoptar medidas para la no afección a los cauces existentes, tanto en cuanto a la calidad de las aguas como a la cantidad o flujo de agua que son capaces de transportar, así como en cuanto a la protección de las márgenes del cauce frente a erosiones localizadas.
- Para el vertido de pluviales al cauce, debe ser solicitada previamente en la Confederación Hidrográfica la correspondiente autorización de vertidos.

Además de lo anterior, de acuerdo con el informe de la Confederación Hidrográfica, se deberá tener en cuenta las siguientes indicaciones:

- Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de la confederación hidrográfica.
- Se han de respetar las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos.
- En ningún caso se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción montaje o ubicación de instalaciones destinadas albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal.
- La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía, definida por 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la correspondiente autorización previa o declaración responsable tramitada en la Confederación Hidrográfica Del Tajo.
- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid.dcsy>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 096422214051721074373

- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.
  - Un posible impacto sobre la hidrología puede proceder de la remoción de tierras durante las obras y su posterior arrastre pluvial, provocando un incremento del aporte de sólidos a los cauces, por lo que se deberán tomar las medidas necesarias para evitarlo. Teniendo en cuenta esto, se considera que, durante la ejecución de las obras, se debería reducir al mínimo posible la anchura de banda de actuación de la maquinaria y de los accesos, con el fin de afectar solamente al terreno estrictamente necesario.
  - Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un “punto verde” en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.
- Servidumbres Aeronáuticas**

De acuerdo con lo expuesto por la **Dirección General de Aviación Civil** en su escrito, recibido el 30 de octubre de 2024, se recuerda la necesidad de disponer de informe expreso favorable por parte de la Dirección General de Aviación Civil para la aprobación definitiva del planeamiento y que la solicitud oficial deberá realizarse antes de su aprobación inicial o trámite equivalente.

Además se recuerda que cualquier construcción, instalación o plantación que se sitúe en una zona afectada por servidumbres aeronáuticas, o que tenga una altura igual o superior a 100 metros sobre el nivel del terreno o agua circundante, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESPA), en coordinación con el órgano competente del Ministerio de Defensa, conforme a lo dispuesto en los artículos 31 y 33, y en el artículo 15, respectivamente, del Real Decreto 369/2023 sobre Servidumbres Aeronáuticas.

**7.- Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación del Plan, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.**

El Estudio Ambiental Estratégico debe incluir todas las medidas contempladas en los diferentes informes emitidos por los organismos afectados, así como las incluidas en los estudios específicos ya realizados y aquellos otros que se realicen para la siguiente fase de tramitación. Para conseguir un cumplimiento efectivo de estas medidas, deberán incorporarse a la normativa urbanística del Plan y considerarse en el estudio económico financiero del Plan.

Las medidas estarán suficientemente desarrolladas, especificando el objetivo ambiental con el que estén relacionadas y el impacto que se pretende prevenir, corregir o compensar. Asimismo, se señalarán los mecanismos de ejecución y se propondrán indicadores para evaluar la eficacia de las medidas.

**8.- Un resumen de los motivos de selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.**

**9.- Un programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para el seguimiento.**

El programa de vigilancia ambiental debe cumplir las siguientes funciones:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid.dcsy>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0964222140517210744373

- Evaluar el grado de cumplimiento de la normativa ambiental y de los objetivos ambientales del Plan.
- Verificar el grado de ejecución de las actuaciones previstas .
- Identificar los impactos ambientales derivados de la implementación del Plan y comprobar que fueron tenidos en cuenta y evaluados correctamente en el Estudio Ambiental Estratégico.
- Comprobar que las medidas preventivas, correctoras o compensatorias se han ejecutado de manera adecuada y evaluar la eficacia de las mismas y proponer y establecer nuevas medidas si fuera necesario.
- Identificar los efectos ambientales adversos no previstos durante la evaluación ambiental estratégica estableciendo medidas frente a dichos efectos y evaluar su efectividad.
- Debe contar con un sistema de indicadores ambientales que tendrá en cuenta los indicadores definidos para la evaluación de las diferentes alternativas y los resultados del estado actual del medio ambiente.

**10.-** Un resumen de carácter no técnico de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes.

El resumen debe ser fácilmente comprensible, y que sintetice la información analizada.

#### **4.2 Estudio sobre las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento**

Según el informe emitido por el **Canal de Isabel II**, el 26 de junio de 2025, deberá atenderse a las siguientes consideraciones:

##### Respecto a la conexión a la red de abastecimiento existente:

Una vez aprobado definitivamente el Plan de Sectorización, el Sector AlgeteNorte deberá solicitar el correspondiente Informe de Viabilidad de agua de consumo humano y puntos de conexión exterior a Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Para poder suministrar el caudal demandado a la zona de consumo, se deberá realizar la siguiente conexión a la red general de abastecimiento existente gestionada por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y completar las infraestructuras actuales con las siguientes infraestructuras de abastecimiento, según las necesidades del desarrollo del ámbito de actuación.

Conexión en la Arteria N-I, de diámetro 1000 mm y HA (hormigón armado con camisa de chapa), que discurre paralela a dicha carretera, al oeste del sector.

Desde el punto de conexión partirá una conducción de aducción de diámetro 250 mm y FD (fundición dúctil), que se prolongará por el interior del ámbito, recorriendo los viarios públicos y/o zonas no edificables, hasta un nuevo depósito de regulación de 2.000 m<sup>3</sup> que se situará en el extremo noreste, en la zona más alta del ámbito, a una cota de solera aproximada de 675 m. Se deberá instalar un caudímetro/contador en la tubería de aducción propuesta.

Desde el nuevo depósito se suministrará por gravedad agua para consumo humano a las edificaciones del Sector AlgeteNorte que se encuentren por debajo de la cota 650 m, a través de una tubería de distribución de diámetro 200 mm y FD que partirá de dicho depósito. Para el abastecimiento de la zona



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid.dcsy>  
mediante el siguiente código seguro de verificación:  
**0964222140517210744373**

alta, por encima de la cota 650 m, se deberá ejecutar un grupo de presión junto al depósito abasteciéndose mediante impulsión a través de una tubería de diámetro mínimo 150 mm y FD.

El ámbito deberá dividirse en dos subsectores hidráulicos independientes en función de su cota: zona baja, por debajo de la cota 650 m, y zona alta, por encima de la cota 650 m. Estos subsectores estarán separados mediante válvulas de corte, que permanecerán cerradas en condiciones normales. Se deberán instalar caudalímetro/contador en cada una de las entradas a los subsectores de la red de distribución.

Tanto el depósito como el grupo de presión deberán ubicarse en el interior del Sector AlgeteNorte y cumplirán las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II. El documento aprobado definitivamente del Plan de Sectorización del Sector AlgeteNorte deberá recoger las correspondientes reservas de suelo para la ejecución del nuevo depósito que deberá calificarse como Red General de Infraestructuras Sociales y señalarse en los planos correspondientes.

Como alternativa de suministro a la zona alta, se podrá realizar una conexión directa de la red de distribución interior a la tubería de aducción, en la cual se deberá instalar una válvula reguladora de presión.

Como alternativa a la solución independiente indicada anteriormente para el Sector AlgeteNorte, se proponen las siguientes alternativas conjuntas que requerirán el acuerdo entre los promotores de ambos sectores, siempre que su grado de desarrollo sea compatible en el tiempo:

•Abastecimiento de la zona alta del Sector AlgeteNorte desde el SAU-21: el subsector hidráulico correspondiente a la zona alta del Sector AlgeteNorte podría ser abastecido desde la red de distribución por gravedad procedente del SAU-21, no siendo necesario el grupo de presión previsto junto al depósito interior del Sector AlgeteNorte. En ese caso, se reduciría el volumen necesario del depósito del Sector AlgeteNorte a 1.500 m<sup>3</sup>, desde el cual se seguiría abasteciendo el subsector hidráulico de la zona baja por gravedad.

•Abastecimiento conjunto de los sectores AlgeteNorte y SAU-21: ambos sectores podrían abastecerse conjuntamente y por gravedad desde un nuevo depósito propuesto en la zona alta del SAU-21. En este caso, la zona alta podrá abastecerse desde la red de distribución por gravedad procedente del SAU-21, y siendo necesario para la zona baja, correspondiéndose en este caso con la zona que queda por debajo de la cota 630 m, la instalación de una cámara de válvulas reguladoras de presión a la entrada del subsector hidráulico, para evitar sobrepresiones en la red. Se deberá dimensionar el depósito propuesto, para una regulación de 24 horas de la demanda estimada a techo de planeamiento de ambos desarrollos urbanísticos, así como la red de distribución que suministre a ambos sectores.

La ordenación interior del Sector AlgeteNorte deberá ser compatible con el Plan Especial de conexión de infraestructuras exteriores del sector SAU-21 en El Molar, Algete y Colmenar Viejo, actualmente en tramitación

El proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano a incluir en el Proyecto de Urbanización deberá recoger las conexiones exteriores anteriormente descritas, cumplir las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II y remitirse a la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica de abastecimiento.

En el caso de requerirse para la redacción del proyecto de la red de distribución del ámbito información sobre la red de abastecimiento existente en la zona de estudio, los promotores de la actuación podrán ponerse en contacto con el Área Cartografía y GIS de Canal de Isabel II, S.A., M.P.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid.es>  
mediante el siguiente código seguro de verificación:  
0964222140517210744373

### Respecto al riego de zonas verdes:

Se prohíbe la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de abastecimiento de agua de consumo humano.

De acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II (Versión 4.2021), desde las redes de abastecimiento no podrán regarse parques y jardines públicos con una superficie bruta igual o superior a 1,5 ha.

La planificación y definición de las conexiones exteriores y redes de riego a ejecutar por los promotores del Sector AlgeteNorte deberá ser definida por los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Algete. En cualquier caso, y para el suministro de agua regenerada del sector se recomienda la reserva de suelo en el interior del sector para la ejecución de un nuevo depósito de agua regenerada.

En relación con dotaciones, presiones, diseño de red de reutilización, materiales, diámetros, etc., se deberá cumplir lo que indiquen los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Algete, e igualmente, se recomienda observar el cumplimiento de las vigentes Normas para Redes de Reutilización de Canal de Isabel II.

Una vez aprobado definitivamente el Plan de Sectorización, y previo al desarrollo del Sector AlgeteNorte, se deberá solicitar el correspondiente Informe de Viabilidad de agua regenerada para riego de zonas verdes públicas y puntos de conexión exterior a la red general de agua regenerada gestionada por Canal de Isabel II, S.A., M.P., incluyendo en la petición la siguiente documentación:

- Plano de ordenación del ámbito indicando y localizando las zonas verdes públicas.
- Superficies regables y tipología vegetal de las zonas verdes públicas.

En relación con la prestación del servicio de suministro de agua regenerada para el riego de las zonas verdes que finalmente lo requieran, se informa que éste queda condicionado al cumplimiento de lo siguiente:

- Al informe por parte de Canal de Isabel II, S.A., M.P sobre la capacidad de las instalaciones actuales de suministro de agua regenerada, en concreto, a la capacidad de producción de agua regenerada de las instalaciones de tratamiento terciario de la EDAR Algete II, y la suficiente capacidad de elevación y de transporte tanto de la estación de bombeo como de la tubería de impulsión/transporte hasta el nuevo depósito propuesto en el interior del Sector AlgeteNorte, para atender la demanda de agua requerida por el riego de las zonas verdes públicas a desarrollar del sector.
- A la autorización de la modificación del vertido de la EDAR Algete II por parte de la Confederación Hidrográfica del Tajo, para la incorporación de las zonas verdes del sector a desarrollar, cuya tramitación administrativa será realizada por Canal de Isabel II, S.A., M.P.

En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten transitoriamente a la red de distribución de agua de consumo humano, deberán cumplir las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución y disponiendo de una única acometida con contador.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua para consumo humano deberán remitirse a esta empresa para su aprobación



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid.dcsy>  
mediante el siguiente código seguro de verificación:  
**0964222140517210744373**

### Respecto al saneamiento y depuración de las aguas residuales:

Las aguas residuales de la cuenca en la que se ubica el Sector AlgeteNorte, perteneciente al río Guadalix, se depuran en la EDAR Arroyo Quiñones, situada en el término municipal de San Sebastián de los Reyes, perteneciente al Sistema de Saneamiento Arroyo Quiñones y gestionada por Canal de Isabel II, S.A., M.P.

La EDAR de Arroyo de Quiñones cuenta actualmente con capacidad suficiente para admitir los vertidos generados por el Sector AlgeteNORTE, por lo que podrán ser tratados en dicha EDAR:

La red de saneamiento interior para el Sector AlgeteNorte será preferentemente de tipología separativa, con redes independientes para aguas residuales y para aguas pluviales, tal y como se propone en la documentación recibida.

En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas residuales del ámbito. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberá verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de saneamiento de aguas residuales y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. Por este motivo, se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada área edificable: una para aguas residuales y otra para pluviales.

Para evacuar las aguas residuales a las redes existentes o previstas, se ha propuesto la siguiente conexión exterior:

Conexión en el Sistema de Saneamiento Arroyo Quiñones, en el colector de 500 mm que se encuentra recogido en el Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas entre los Ayuntamientos de Alcobendas, Colmenar Viejo y San Sebastián de los Reyes, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A., M. P., de 24 de junio de 2024.

El Proyecto de la red de alcantarillado deberá contemplar la implantación tanto de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) como de tanques de laminación, según proceda, con los que se reduzcan/laminen la incorporación de las aguas de lluvia en la red de alcantarillado. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior del Sector, instalándose en zonas en los que se potencie la captación/retención de caudales tanto en origen como en puntos bajos. En cuanto a la gestión de los SUDS, ésta no será competencia de Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Además, en el proyecto de urbanización del ámbito, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de la actuación, y que discurran por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas residuales.

En el caso de requerirse para la redacción del proyecto de la red de saneamiento del ámbito, información relativa a la red de saneamiento existente en la zona de estudio, los promotores de la actuación se podrán poner en contacto con el Área Cartografía y GIS de Canal de Isabel II, S.A., M.P.,

### En relación con las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, S.A., M.P.:

El Plan de Sectorización del Sector AlgeteNorte afecta a las siguientes infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/dsyc>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0964222140517210744373

Abastecimiento:

- Arteria 2º Anillo Tramo A1-M50 de Ø 1.600 mm.

Telecomunicaciones:

- Tendido de Fibra Óptica M50-Tramo 2-RTU1-Edar San Agustín.

El Plan de Sectorización del Sector AlgeteNorte, deberá recoger las redes supramunicipales, generales y locales que se incluyen en la delimitación de su ámbito territorial, por lo que se han de recoger en dicho documento aquellas infraestructuras adscritas a Canal de Isabel II que por su naturaleza tengan tal condición. Dichas infraestructuras deberán calificarse como Redes Públicas de Infraestructuras Sociales de abastecimiento o comunicaciones, según proceda, de conformidad con la Ley del Suelo de Madrid.

El Plan de Sectorización del Sector AlgeteNorte deberá recoger las infraestructuras de Canal de Isabel II que se incluyen en la delimitación de su ámbito territorial. Asimismo, las normas urbanísticas del Plan de Sectorización recogerán la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogidas en las Normas para redes de Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II Versión 4 de 2021

El documento del Plan de Sectorización del Sector AlgeteNorte, deberá tener en cuenta el Plan Especial de Infraestructuras “Segundo anillo principal de distribución de agua potable de la Comunidad de Madrid, primera fase”, respetando las determinaciones que este recoge, adaptándose a ellas.

El documento del Plan de Sectorización del Sector AlgeteNorte recogerá expresamente en su normativa urbanística que cualquier retranqueo y/o afección sobre las infraestructuras gestionadas por Canal de Isabel II deberá ser autorizado previamente por dicha Empresa Pública.

De igual modo, se recogerá expresamente en las normas urbanísticas que los costes derivados de cualquier intervención sobre las infraestructuras hidráulicas promovida por terceros que se autoricen por Canal de Isabel II será de cuenta de aquellos, sin que puedan ser imputados a esta Empresa Pública o al Ente Canal de Isabel II.

Para el supuesto de que se retranquearán las infraestructuras de Canal de Isabel II, los suelos que ocupen las nuevas infraestructuras que vayan a ser gestionadas por esta Empresa Pública deberán ser obtenidos en pleno dominio y puestos a disposición de Canal de Isabel II. En el caso de que estas ocupen suelos públicos, la implantación de estas infraestructuras deberá contar con la correspondiente autorización, que no se podrá otorgar en precario.

El documento del Plan de Sectorización del Sector AlgeteNorte no debe contener ninguna determinación que excluya el derecho de los titulares de bienes demaniales obtenidos onerosamente a percibir el aprovechamiento urbanístico que les corresponda en la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento,

Los hitos de aprobación inicial, provisional y definitiva deberán ser notificados a Canal de Isabel II, S.A.,

**-Respecto de los costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos:**

Se informa en cuanto al deber de los promotores del ámbito urbanístico del Sector AlgeteNorte, de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/dsyy>  
mediante el siguiente código seguro de verificación: 0964222140517210744373

De acuerdo con las conexiones necesarias propuestas respecto al saneamiento del Sector AlgeteNorte, este deberá adherirse al Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas suscrito el 24 de junio de 2024 por el Ayuntamiento de Alcobendas, Colmenar Viejo, San Sebastián de los Reyes, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A., M.P., asumiendo las repercusiones económicas que le sean de aplicación.

## 5. FASES DE INFORMACIÓN Y CONSULTAS

Conforme a lo dispuesto en los artículos 21 y 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, el promotor elaborará la versión inicial del plan teniendo en cuenta el estudio ambiental estratégico y someterá dicha versión inicial de Plan, acompañado del estudio ambiental estratégico, a información pública previo anuncio en el BOCM y, en su caso, en su sede electrónica. La información pública será, como mínimo, de cuarenta y cinco días hábiles. El promotor elaborará, junto con la documentación arriba citada, un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico que será sometido también al trámite de información pública.

Se adoptarán las medidas necesarias para garantizar que la documentación que debe someterse a información pública tenga la máxima difusión entre el público, utilizando los medios de comunicación y, preferentemente, los medios electrónicos.

Simultáneamente al trámite de información pública, el Ayuntamiento someterá la versión inicial del plan, acompañado del estudio ambiental estratégico, a consulta de las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas siendo estas al menos aquellas consultadas en la presente fase. Esta consulta se podrá realizar por medios convencionales, electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de la consulta, concediendo al menos el plazo de treinta días hábiles.

En consecuencia, el listado mínimo de Administraciones públicas afectadas y público interesado a consultar por el promotor, es el siguiente:

- Área de Sanidad Ambiental.
- Dirección General de Protección Civil.
- Jefatura del Cuerpo de Bomberos.
- Área de Planificación y Gestión de Residuos
- Área de Vías Pecuarias
- Consorcio Regional de Transportes. Área de Estudios y Planificación
- Dirección General de Aviación Civil
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid.
- Área de Instalaciones Eléctricas
- Ecologistas en Acción
- Confederación Hidrográfica del Tajo
- Red Eléctrica de España, REE S.A.U.
- Dirección General de Vivienda y Rehabilitación
- Canal de Isabel II
- Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal
- Ayuntamiento de El Molar.

## 6 ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE

El promotor, tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas, modificará, de ser preciso, el estudio ambiental estratégico, y elaborará la propuesta final de Plan.



El Ayuntamiento remitirá a la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, a los efectos de emisión de la declaración ambiental estratégica, la documentación justificativa de la realización de las consultas, así como el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:

- Propuesta final del Plan
- El estudio ambiental estratégico
- El resultado de la información pública y de las consultas, así como su consideración. (copia de los escritos recibidos).
- Un documento resumen en el que el promotor describa la integración en la propuesta final del Plan de los aspectos medioambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, de las consultas realizadas y de cómo éstas se han tomado en consideración

En ese momento, el órgano ambiental realizará un análisis técnico del expediente, y un análisis de los impactos significativos de la aplicación del plan o programa en el medio ambiente y, una vez finalizado el análisis técnico del expediente, formulará la declaración ambiental estratégica, en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción del expediente completo. La declaración ambiental estratégica tendrá la naturaleza de informe preceptivo, determinante y contendrá una exposición de los hechos que resuma los principales hitos del procedimiento incluyendo los resultados de la información pública, de las consultas, así como de las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan que finalmente se apruebe.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente en el momento en el que se inició dicho expediente.

Madrid, a fecha de firma  
La directora general de  
Transición Energética y  
Economía Circular

Firmado digitalmente por: APARICIO MAEZTU CRISTINA  
Fecha: 2025.11.19 17:00



La autenticidad de este documento se puede comprobar en  
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>  
mediante el siguiente código seguro de verificación:  
**0964222140517210744373**

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular